**1.**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

арбитражного суда кассационной инстанции

Ф06-53139/2019

**Дело № А57-26756/2018
г. Казань
05 декабря 2019 года**
Резолютивная часть постановления объявлена – 28.11.2019.

Полный текст постановления изготовлен – 05.12.2019.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Муравьева С.Ю.,

судей Ананьева Р.В., Фатхутдиновой А.Ф.,

при участии представителей:

истца – индивидуального предпринимателя Лебедева Валерия Васильевича – Чистяковой М.В., доверенность,

ответчика – индивидуального предпринимателя Бондарева Валерия Викторовича – лично, паспорт,

в отсутствие:

иных лиц – извещены надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Лебедева Валерия Васильевича, г. Саратов,

на решение Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2019

по делу № А57-26756/2018

по исковому заявлению по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Лебедева Валерия Васильевича, г. Саратов, к индивидуальному предпринимателю Бондареву Валерию Викторовичу, г. Саратов, о признании права общей долевой собственности, третьи лица: Афанасьев Павел Павлович, Бурая Людмила Ивановна, Шляхтина Юлия Юрьевна, Степанов Сергей Викторович, Соколова Татьяна Юрьевна Тихонова Елена Викторовна, Струков Александр Владимирович, Жердев Олег Александрович, Лабинцев Игорь Леонидович, Виньков Роман Робертович, Воронцова Светлана Александровна, по встречному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Бондарева Валерия Викторовича, г. Саратов, к индивидуальному предпринимателю Лебедеву Валерию Васильевичу, г. Саратов, об истребовании из чужого незаконного владения,

**УСТАНОВИЛ:**

индивидуальный предприниматель Лебедев Валерий Васильевич (далее – Лебедев В.В.) обратился в Арбитражный суд Саратовской области к индивидуальному предпринимателю Бондареву Валерию Викторовичу (далее – Бондарев В.В.) с иском о признании права общей долевой собственности Лебедева В.В. на 8/100 долей в праве общей долевой собственности в административном нежилом здании общей площадью 1 774,5 кв. м с кадастровым номером 64:48:030402:1054 по адресу: г. Саратов, 2 Поселок им. Пугачева Е.И., 4 линия, д. 128, прекращении права общей долевой собственности Бондарева В.В. на 8/100 долей в праве общей долевой собственности в вышеуказанном административном нежилом здании, выделении из общего имущества в натуре 8/100 долей Лебедева В.В. и признании за ним права собственности на нежилое помещение общей площадью 148,5 кв. м, расположенное на втором этаже административного нежилого, прекращении права общей долевой собственности Лебедева В.В. на 8/100 долей в праве общей долевой собственности в административном нежилом здании.

Бондарев В.В. предъявил к Лебедеву В.В. встречный иск, уточненный в порядке статьи [49](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-5/statia-49/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, об истребовании из чужого незаконного владения Лебедева В.В. нежилое помещение общей площадью 148,5 кв. м, расположенное в двухэтажном административном здании, назначение нежилое, общей площадью 1774,5 кв. м, по адресу: г. Саратов, 2-й поселок им. Пугачева, 4 Линия, д. 128, обязав освободить нежилое помещение по вышеуказанному адресу в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу, взыскании неосновательного обогащения за пользование нежилым помещением общей площадью 148,5 кв. м, расположенным в вышеуказанном двухэтажном административном здании, за период с 22.01.2016 по 22.01.2019 в размере 1 796 493 руб., взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 12 964,35 руб.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2019, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2019, в удовлетворении первоначального иска отказано. Встречный иск удовлетворен.

Лебедев В.В., обжалуя принятые судебные акты, в кассационной жалобе просит их отменить, дело направить на новое рассмотрение в ином составе судей, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права, неполное исследование фактических обстоятельств дела, неверную оценку имеющихся в деле доказательств.

Бондарев В.В. в отзыве просит в кассационной жалобе отказать, полагая судебные акты правильными.

Определением Арбитражного суда Поволжского округа от 22.11.2019 произведена замена судьи Хайруллиной Ф.В., находящейся в очередном отпуске, на судью Ананьева Р.В. Вследствие замены судьи в установленном законом порядке, рассмотрение дела началось сначала.

В соответствии со статьей [163](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-19/statia-163/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по делу объявлен перерыв до 28.11.2019 на 13:35.

Арбитражный суд Поволжского округа, проверив в порядке статьи [286](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-286/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, законность принятых судебных актов, считает их подлежащими отмене по следующим основаниям.

10.09.2000 Бондарев В.В., Лебедев В.В. и Афанасьев П.П. заключили договор о долевом участии в строительстве, согласно которому обязались соединить свои вклады и совместно, на условиях долевого участия осуществить строительство административного двухэтажного здания на земельном участке площадью 2838 кв. м, расположенном по адресу: г. Саратов, 2-й Пугачевский поселок, 4-я Линия, д. 128 в Кировском районе.

Вышеуказанный земельный участок с кадастровым номером 64:48:030402:6 на основании постановления администрации города Саратова от 13.04.1999 № 225-112, договора аренды земельного участка от 07.09.2000 № 3003 был предоставлен Бондареву В.В. на праве аренды на 14 лет.

Между сторонами договора долевого участия 23.03.2004 заключено соглашение о распределении долей в законченном строительством объекте недвижимости, являющегося приложением к договору от 10.09.2000, согласно которому доли участников долевого строительства в праве собственности на административное двухэтажное здание (литера Р) площадью 1774,5 кв. м с подвалом и мансардой распределены следующим образом: Бондарев В.В. 3048/3549 долей, что соответствует 1525 кв. м от общей площади здания; Лебедев В.В. 297/3549 долей, что соответствует 148,5 кв. м от общей площади здания; Афанасьев П.П. 204/3549 долей, что соответствует 102 кв. м от общей площади здания.

Решением Кировского районного суда г. Саратова от 02.04.2008 по делу № 2-126/2008 за Бондаревым В.В. признано право собственности на незавершенный строительством объект недвижимости – двухэтажное административное здание (литера Р), с подвалом и мансардой, общей площадью 1774,5 кв. м.

27.01.2010 проведена техническая инвентаризация окончательно достроенного объекта недвижимости и осуществлена государственная регистрация права собственности Бондарева В.В. на данный объект.

Обращаясь с иском о признании права, Лебедев В.В. утверждал, что с 2004 года занимал и занимает в настоящее время изолированное помещение общей площадью 148,5 кв. м на втором этаже административного здания (литера Р) и использует его под мастерскую.

С 2018 Бондарев В.В. препятствует осуществлению деятельности Лебедева В.В. в вышеназванном помещении.

Истцом неоднократно напоминалось Бондареву В.В. о его обязанности исполнить условия договора о долевом участии в строительстве от 10.09.2000 и соглашения о распределении долей в законченном строительством объекте недвижимости от 23.03.2004, являющегося приложением к данному договору.

23.10.2018 Лебедев В.В. направил по почте Бондареву В.В. предложение о добровольном выполнении условий вышеназванных соглашений.

Данное предложение осталось без ответа.

Лебедев В.В., ссылаясь на выполнение им в полном объеме обязательств по договору о долевом участии в строительстве от 10.09.2000, полагает, что он вправе претендовать на признание за ними права на долю в здании.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Лебедева В.В. в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в иске Лебедева В.В., суды исходили из отсутствия в материалах дела доказательств исполнения Лебедевым В.В. в полном объеме обязанностей, предусмотренных договором от 10.09.2000, признали неправомерным нахождение Лебедева В.В в истребуемых у него помещениях, в связи с чем удовлетворили встречный иск, взыскав с Лебедева В.В. в пользу Бондарева В.В. неосновательное обогащение за пользование спорными помещениями с января 2016 по январь 2019.

По мнению судебной коллегии выводы судов сделаны без всестороннего, полного исследования обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора.

Согласно пункту 1 статьи [1041](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1041/) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

В соответствии с пунктом 2 статьи [1050](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1050/) Гражданского кодекса Российской Федерации раздел имущества, находившегося в общей собственности товарищей, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном статьей 252 настоящего Кодекса.

На основании пункта 1 статьи [252](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-16/statia-252/) Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (пункт 3 статьи [252](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-16/statia-252/) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 7 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», в случаях когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества. При разрешении споров, вытекающих из таких договоров, судам надлежит исходить из следующего.

В силу пункта 2 статьи [8](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-8/), статьи [131](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-3/glava-6/statia-131/) Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (здесь и далее действовавшего на момент создания объекта недвижимости) право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (здание или сооружение) на основании статьи 219 Кодекса возникает у лица, имеющего в собственности либо на ином праве земельный участок, на котором оно возведено, с момента государственной регистрации данного права в реестре.

Согласно пункту 1 статьи [1043](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1043/) Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, внесенное товарищами в качестве вклада, а также произведенное в результате совместной деятельности, признается их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи [8](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-8/), статьей [131](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-3/glava-6/statia-131/) Гражданского кодекса Российской Федерации и применительно к статье 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесенное ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной регистрации.

Следовательно, в том случае, если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании статьи [219](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-219/) Гражданского кодекса Российской Федерации может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок.

В ситуации, когда вопреки условиям договора товарищ, обязанный внести вклад в общее дело в виде права аренды или посредством передачи земельного участка в общую собственность товарищей, уклоняется от совершения необходимых для этого действий, другие участники договора простого товарищества вправе в судебном порядке требовать исполнения указанного договора применительно к пункту 3 статьи [551](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-30/ss-7/statia-551/) Гражданского кодекса Российской Федерации. Аналогичным образом судам следует квалифицировать иски товарищей, сформулированные как требования о признании права собственности на долю в созданном недвижимом имуществе, возведение которого являлось общей целью.

Во всех случаях судам надлежит исходить из того, что право собственности товарища, предъявившего соответствующее требование, возникает не ранее момента государственной регистрации данного права на основании судебного акта об удовлетворении этого требования (пункт 2 статьи [8](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-8/), статья [131 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-3/glava-6/statia-131/), статья 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Участник договора простого товарищества вправе также потребовать возмещения убытков, причиненных неисполнением договора.

Возведенное нежилое административное здание являлось самовольной постройкой. Располагалось на земельном участке площадью 2838 кв. м с кадастровым номером 64:48:030402:6, предоставленного Бондареву В.В. по договору аренды земельного участка от 07.09.2000 № 3003 сроком на 14 лет.

Таким образом, в силу вышеназванных разъяснений Пленума № 54 право собственности на спорное здание как объект самовольной постройки в судебном порядке в суде общей юрисдикции (решение Кировского районного суда г. Саратова от 07.04.2008 № 2-126/2008) могло быть признано только за Бондаревым В.В.

Признание в судебном порядке права собственности на все здание незавершенное строительством за Лебедевым В.В. ввело в гражданский оборот объект самовольного строительства.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что соглашение о распределении долей от 23.03.2004 противоречит нормам гражданского законодательства, поскольку заключено в отношении объекта самовольной постройки, не порождает правовых последствий, в данном случае нельзя признать верным, так как не освобождает сторон от обязательств, возникших в результате его заключения.

В соглашении о распределении долей в спорном объекте от 23.03.2004 подтверждено, что участники договора о долевом строительстве от 10.09.2000 осуществили строительство двухэтажного административного здания общей площадью 1774,5 кв. м. При этом уточнили фактические вклады сторон в следующих размерах: Бондарев В.В. – 85,9%, Лебедев В.В. – 5,7%, Афанасьев П.П. – 8,4% общей площади строительства соответственно.

Стороны распределили доли в праве на объект следующим образом: Бондареву В.В. – 1524 кв. м, Лебедеву В.В. – 148,5 кв. м, Афанасьеву П.П. – 102 кв. м. Настоящее соглашение является основанием для государственной регистрации в указанных долях права собственности участников строительства (п. 4 соглашения).

В судах первой, апелляционной и кассационной инстанций Бондарев В.В. не оспаривал заключение данного соглашения, не заявлял ходатайств о его фальсификации.

Более того, как установлено судами и данное обстоятельство Бондаревым В.В. не оспаривалось, данное соглашение о распределении долей в отношении Лебедева В.В. фактически было исполнено. С 2004 года и в период рассмотрения настоящего дела в судах первой и апелляционной инстанций Лебедев В.В. занимал спорные 148,5 кв. м.

Таким образом, Лебедев В.В., заявляя в ноябре 2018 года настоящий иск, являлся лицом владеющим спорными помещениями, начиная с 2004 года. Материалы дела обратного не содержат.

Ссылку судов на преюдициальное значение дела № 2-509/10 Кировского районного суда г. Саратова от 25.02.2010 нельзя признать в полной мере правильной.

Согласно части 2 статьи [69](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-69/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В соответствии с пунктом 4 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» по смыслу частей 2, 3 статьи [61](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-61/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или частей 2, 3 статьи [69](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-69/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Лебедев В.В. участником гражданского дела № 2-509/2010 в суде общей юрисдикции не являлся, в связи с чем обстоятельства, установленные при рассмотрении иска Бондарева В.В. и других не имеют для него обязательного характера.

Остались без должной оценки пояснения сторон в судебных заседаниях в суде общей юрисдикции, из которых следует, что Бондарев В.В.признавал получение от Лебедева В.В. денежных средств на отделочные работы спорного здания и свою обязанность предоставить Лебедеву В.В. 149 кв. м площадей в здании.

Вместе с тем нуждаются в проверке доводы Бондарева В.В. о формальном характере подписанных договора о долевом участии в строительстве 2000 года и соглашения о распределении долей 2004 года.

Статьей [1](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-1/statia-1/) Гражданского кодекса Российской Федерации предписано, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения. 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) (статья [10 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-10/)).

Устанавливая фактическое поведение сторон с 2000 года,, судам необходимо было дать оценку их добросовестности при осуществлении ими своих прав и исполнения обязанностей, учитывая при оценке действий сторон как добросовестных или недобросовестных следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего законные интересы другой стороны.

При таких обстоятельствах судебные акты подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении суду необходимо исследовать указанные обстоятельства, предложить сторонам представить дополнительные доказательства заявленных требований и возражений, и с учетом установленного разрешить спор.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 3 статьи [287](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-287/), статьями [286](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-286/), [288](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-288_1/), [289](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-289/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2019 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2019 по делу № А57-26756/2018 отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке и сроки, предусмотренные статьями [291.1](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-291.1/), [291.2](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vi/glava-35_1/statia-291.2/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья С.Ю. Муравьев

Судьи Р.В. Ананьев

А.Ф. Фатхутдинова

**2.**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**Дело № А32-26676/2019
г. Краснодар
02 декабря 2019 года**
Резолютивная часть решения объявлена 27.11.2019.

Полный текст решения изготовлен 02.12.2019

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи П.А. Дунюшкина, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Божко Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Кондор» (ИНН 2308088989, ОГРН 1022301222900), г. Краснодар,

к открытому акционерному обществу «Автомир» (ИНН 2308030040, ОГРН 1022301202440), г. Краснодар,

третье лицо: индивидуальный предприниматель Елисеев Алексей Сергеевич (ИНН 232506058966, ОРГНИП 315230900004963), г. Краснодар,

о расторжении договора о совместной деятельности по строительству, о взыскании задолженности в размере 34 957 053 руб., а также расходов по уплате государственной пошлины, с учетом уточнения исковых требований,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Кагерманова Б.А. – по доверенности,

от ответчика: Семерджян К.А. по доверенности,

от 3-го лица: Петренко А.А. – по доверенности,

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Кондор», г. Краснодар (далее истец), обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявление к открытому акционерному обществу «Автомир», г. Краснодар (далее ответчик), о расторжении договора о совместной деятельности по строительству, о взыскании задолженности в размере 34 957 053 руб., а также расходов по уплате государственной пошлины, с учетом уточнения исковых требований.

Истец в судебном заседании пояснил, что Ответчик не внес свой вклад в договор о совместной деятельности, чем не исполнил обязанности по договору и просит удовлетворит заявленные требования.

Ответчик возражает против исковых требований, просит в удовлетворении требований отказать.

Истцом заявлено ходатайство о назначении бухгалтерской экспертизы.

Истец мотивирует необходимость проведения экспертизы не согласием с позицией Ответчика о наличии долга Истца перед Ответчиком.

В ст. [82 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-82/) указанно, что для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

В соответствии с имеющимися в материалах дела доказательствами, а именно актом сверки от сентября 2018г. и дополнительным соглашением от 01.09.2017г. у Истца имеется долг перед Ответчиком в сумме 9 444 186, 26 руб. Указанные доказательства скреплены подписями и печатями Истца и Ответчика.

В рамках дела А32-10228/2018 (15АП-5749/2019) Истец представлял указанные документы и ссылался на них в обоснование своей позиции.

Заявления о фальсификации доказательств в рамках настоящего дела, а так же в рамках дела А32-10228/2018 (15АП-5749/2019) не заявлено.

Статья [69](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-69/) АПК гласит, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

При подобных обстоятельствах, суд считает, что основания для привлечения эксперта отсутствуют.

Представитель третьего лица исковые требования поддержал.

В судебном заседании 20.11.2019 объявлен перерыв до 25.11.2019 до 15-50 час. После перерыва судебное заседание продолжено.

В судебном заседании 25.11.2019 объявлен перерыв до 27.11.2019 до 10-50 час. После перерыва судебное заседание продолжено.

Изучив материалы дела, оценив доводы сторон, оценив в совокупности все представленные доказательства, суд установил следующее.

Между ОАО «Автомир» (товарищ 1) и ООО «Кондор» (товарищ 2) был заключен договор о совместной деятельности по строительству комплекса автомойки с парковкой для транспортных средств от 02.04.2015 (далее по тексту – договор), в соответствии с условиями которого товарищи обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для строительства «Комплекса автомойки с парковкой для транспортных средств» (далее - Комплекс), который будет располагаться по следующему адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кропоткина, 50.

Пунктами 1.3 и 1.4, п. 3 приложения определено, что вкладом Товарища 1 является часть забора с тротуаром, ворота, подключение к действующим коммуникациям, юридическое сопровождение договора, часть земельного участка под строительство комплекса автомойки. Вкладом Товарища 2 является финансирование строительства и введение в эксплуатацию комплекса автомойки в соответствии с требованиями законодательства РФ. Товарищ 2 несет ответственность за соблюдение требований законодательства при строительстве и эксплуатации комплекса автомойки.

Пунктами 2,5,6 определены порядок оплаты перехода права собственности на комплекс автомойки от Товарища 1 к Товарищу 2.

Так же Товарищ № 2 компенсирует Товарищу № 1 сумму аренды предоставляемой части земельного участка на весь период действия договора в сумме, согласно договору аренды земельного участка с МО г. Краснодар. Согласно дополнительному соглашению от 02.04.2015 к договору о совместной деятельности по строительству комплекса автомойки с парковкой для транспортных средств от 02.04.2015, сумма ежемесячной платы за компенсацию аренды земельного участка составляет 15 782,04 рублей. Приложением № 2 от 25.07.2015 к договору изменен размер арендной платы.

Дополнительным соглашением от 01.09.2017 к договору о совместной деятельности по строительству комплекса автомойки с парковкой для транспортных средств от 02.04.2015 установлено, что на день подписания соглашения остаток неоплаченной площади земельного участка составляет 9 941 939,26 рублей.

В обоснование своих требований Истцом указывается, что строительство комплекса автомойки завершено, свои обязательства Истец выполнил в полном объеме. Ответчик свои обязательства не исполнил, а именно: договор аренды земельного участка с Администрацией МО г. Краснодар заключен, соответственно Ответчик не имеет прав на распоряжение земельным участком, к действующим коммуникациям комплекс не подключен, вид разрешенного использования предоставленного земельного участка не соответствует виду деятельности для эксплуатации автомойки, отсутствует необходимая санитарная зона, красная линия проходит по 2-й очереди комплекса автомойки. Так же Истец просит, взыскать расходы по договору аренды нежилых помещений заключённому между Истцом и Ответчиком.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с требованием о расторжении договора о совместной деятельности по строительству комплекса автомойки от 2.04.2015г., возмещении убытков в сумме 20 099 260 руб. затраты на строительство комплекса автомойки; 10 866 061 руб. денежные средства оплаченные за переход права собственности на комплекс автомойки; 1 833 840 руб. оплаченных за компенсацию аренды земельного участка; 2 157 892 руб. оплата по договорам аренды нежилых помещений.

Исследовав материалы дела, проанализировав доводы сторон, суд считает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению на основании следующего.

В соответствии со статьей [1041](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1041/) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Согласно статье [1042 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1042/), вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи. Вклады товарищей предполагаются равными по стоимости, если иное не следует из договора простого товарищества или фактических обстоятельств. Денежная оценка вклада товарища производится по соглашению между товарищами.

Согласно статье [431 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-431/), при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если данные правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В силу статьи [1046 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1046/), порядок покрытия расходов и убытков, связанных с совместной деятельностью товарищей, определяется их соглашением. При отсутствии такого соглашения каждый товарищ несет расходы и убытки пропорционально стоимости его вклада в общее дело (статья [1046 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1046/)).

В силу статьи [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается (статья [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании части 1 статьи [420 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-420/), договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В соответствии с частью 1 статьи [421 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-421/) граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

С учетом взаимосвязанных положений пункта 1 статьи [160](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-4/glava-9/ss-1_2/statia-160/) и пункта 2 статьи [434](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-28/statia-434/) Гражданского кодекса Российской Федерации, двусторонняя сделка может быть совершена путем обмена документами, подписанными лицами, которые совершают эту сделку. Договор считается заключенным в такой письменной форме, которая позволяет установить, что этот договор исходит от стороны по договору.

Как следует из разъяснений, изложенных пункте 7 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», в случаях когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества.

По смыслу приведенных норм права существенными условиями договора простого товарищества являются совместные действия, направленные на достижение общей цели, и соединение участниками товарищества своих вкладов, которыми в силу пункта 1 статьи 1042 Кодекса признается все, что они вносят в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи. Условие о соединении вкладов должно содержать сведения о виде имущественного и иного блага, составляющего вклад участника, а также согласно пункту 2 статьи 1042 Кодекса сведения о размере и денежной оценке вклада с определением доли участника в общей долевой собственности.

В рассматриваемом случае стороны указали цель договора от 02.04.2015 - строительство комплекса автомойки с парковкой для транспортных средств. Вкладом ОАО «Автомир» является часть земельного участка ориентировочно 4 сот., часть забора,(приложение №1). Вкладом ООО «Кондор» являются все работы по строительству и введению в эксплуатацию Комплекса.

На основании пункта 1.4 договора, товарищ №2 несет в полном объеме расходы на проектирование, строительство, оформление комплекса в собственность, а также любых других действий необходимых для организации работы комплекса согласно законодательству РФ, несет ответственность за несоблюдение норм законодательства РФ. Товарищ № 2 компенсирует Товарищу № 1 потери от перехода права собственности на объекты вклада Товарища №1. Оплата производится Товарищем 2 с момента подписания настоящего договора в следующем порядке: в день подписания договора - 50 000 руб.; в 1-й месяц - 500 000 руб. (начиная с 9 апреля 2015 года); во 2-й месяц - 500 000 руб.; в 3-й - 6-й месяцы - помещение на Янковского, 75 Товарищ 2 передает лицу указанному Товарищем 1 стоимостью 2 300 000 руб.; в 7-й месяц и далее каждый месяц - по 500 т.р. в месяц. Окончательный расчет Товарищ 2 производит как только будет готовность всех необходимых документов на оформление земельного участка. В случае если при расчетах будет предоставляться имущество третьих лиц, необходимо предоставить надлежаще заверенное согласие собственников предоставляемого имущества. Товарищ № 2 компенсирует Товарищу № 1 сумму аренды предоставляемой части земельного участка на весь период действия договора в сумме, согласно договору аренды земельного участка с МО г. Краснодар.

Таким образом, все существенные условия договора согласованы сторонами.

Приложением № 1 от 02.04.2015 к договору о совместной деятельности по строительству комплекса автомойки с парковкой для транспортных средств от 02.04.2015 установлено, что после оформления права собственности на предмет основного договора на товарища 1, товарищ 1 переоформит право собственности на комплекс на товарища 2.

В соответствии с пунктом 2 приложения № 1 к договору, компенсацией за переход права собственности на комплекс от товарища 1 на товарища 2 будет считаться выполнение условий пунктов 5, 6, 9, 10 приложения.

Вклад товарища 2 согласно пункту 1.4 договора (изготовить проект комплекса в проектной лицензированной организации, выполнить работы по строительству комплекса) не может учитываться в качестве компенсации, либо части компенсации за переход права собственности.

Из пункта 6 приложения № 1 к договору следует, что оплата за переход права собственности производится товарищем 2 с момента подписания договора в следующем порядке: в день подписания договора - 50 000 руб.; в 1-й месяц - 500 000 руб. (начиная с 09 апреля 2015 года); во 2-й месяц - 500 000 руб.; в 3-й - 6-й месяцы - помещение на Янковского, 75 Товарищ 2 передает лицу указанному Товарищем 1 стоимостью 2 300 000 руб.; в 7-й месяц и далее каждый месяц - по 500 000 руб. в месяц.

Пунктами 9, 10 приложения № 1 к договору установлен размер компенсации аренды земельного участка в сумме 15 782,04 рублей в месяц.

В последующем сумма компенсации за переход права собственности, а так же сумма компенсации аренды земли изменялись.

В статье [65](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-65/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений. Согласно части 3.1 статьи [70](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-70/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

При непредставлении доказательств и неисполнении определений суда лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий в соответствии со статьей [9](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-1/statia-9/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По смыслу ст. [1052 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1052/) основанием расторжения договора простого товарищества является существенное нарушение другой стороной договора.

Доводы Истца о том, что Ответчик не исполнил взятые на себя обязательства, а именно: договор аренды земельного участка с Администрацией МО г. Краснодар заключен, соответственно Ответчик не имеет прав на распоряжение земельным участком, к действующим коммуникациям комплекс не подключен, вид разрешенного использования предоставленного земельного участка не соответствует виду деятельности для эксплуатации автомойки, отсутствует необходимая санитарная зона, красная линия проходит по 2-й очереди комплекса автомойки – не находят подтверждения в материалах дела.

В материалы дела представлены следующие документы свидетельствующие о реальных договорных отношениях между ОАО «Автомир» и Администрацией МО г. Краснодар по договору аренды земельного участка – выписка на земельный участок с указанием вида обременения и лица в пользу, которого установлено обременение, акт сверки по договору аренды, оплаты по договору аренды.

Истцом не представлены доказательства в подтверждение довода о том, что Ответчик брал на себя обязательства по предоставлению земельного участка со следующими, определёнными характеристиками: разрешенный вид использования для эксплуатации автомойки; наличие определенной санитарной зоны.

Доказательства не исполнения Ответчиком обязательств по подключению к действующим коммуникациям так же в материалах дела отсутствуют.

В виду того, что строительство комплекса автомойки является обязанностью Истца, суд считает, что возведение комплекса автомойки вне допустимых границ земельного участка не может являться ответственность Ответчика.

Так же из материалов дела следует что комплекс состоит из двух сооружений; первое сооружение в полном соответствии с условиями договора, а также дополнительными соглашениями и приложениями к нему, было построено истцом, оформлено право собственности на ответчика, и после выполнения истцом пунктов 1,2,5,6,9,10 приложения первое сооружение комплекса переоформлено на истца; возражений по порядку переоформления первого сооружения комплекса от истца не поступало. В материалах дела кадастровая выписка на сооружение 100 кв.м. для обсаживания автотранспортных средств правообладателем, которого является Истец. Оборудование так же является собственностью Истца. Доказательства обратного отсутствуют.

Требование Истца по возмещению денежных средств оплаченных по договорам аренды нежилых помещений не может быть принято судом как обоснованное, в виду самостоятельной природы указных договоров, не имеющими доказанной фактической и правой взаимосвязи со спорными договором о совместной деятельности.

Из представленных доказательств следует вывод, что обязанность Истца является не только строительство и эксплуатация комплекса автомойки, но оплата перехода права собственности на комплекс автомойки.

Имеющимся в материалах дела актом сверки начислений и оплат за период с января 2015 года по сентябрь 2018 года по договору о совместной деятельности от 02.04.2015 подтверждается наличие задолженности ООО «Кондор» перед ОАО «Автомир» в сумме 9 444 189,26 рублей по состоянию на 30.09.2018. Указанный акт сверки подписан в двустороннем порядке и скреплен печатями организаций. Также истцом представлено в материалы дела дополнительное соглашение от 01.09.2017 к договору, которым Истец подтверждает наличие долга перед ответчиком в соответствии условиями договора.

Кроме того, суд принимает во внимание, что обстоятельства и доказательства настоящего спора были рассмотрены судами первой и апелляционной инстанций в рамках дела № А32-10228/2018. В удовлетворении требования Истца о понуждении к исполнению договора было отказано.

Статья [69](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-69/) АПК гласит, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Доказательств того, что ответчик уклонялся от исполнения обязанностей по договору, либо его вклад не соответствует доле внесенной им в общее дело и определенной договором, в материалах дела не имеется.

В свою очередь, в материалах дела имеются бесспорные доказательства наличия не исполненных Истцом перед Ответчиком финансовых обязательств. Кроме того, заявления Истца о несоответствии построенных им сооружений комплекса автомойки свидетельствуют о не исполнении Истцом своих обязательств по соблюдению требований законодательства при строительстве и эксплуатации комплекса автомойки.

При изложенных обстоятельствах в их совокупности суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

В соответствии со статьей [102](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-102/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, основания и порядок уплаты государственной пошлины, а также порядок предоставления отсрочки или рассрочки уплаты государственной пошлины устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Распределение судебных расходов между лицами, участвующими в деле, регламентировано статьей [110](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В силу части 1 данной статьи судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно статьям [101](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-101/), [102](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-102/), [104](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-104/), [110](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при отказе в удовлетворении заявленных требований, расходы по оплате государственной пошлины подлежат отнесению на истца, поскольку при принятии иска истцу была предоставлена отсрочка по уплате госпошлины, таким образом подлежит взысканию с истца в доход федерального бюджета госпошлина в размере 196012 руб.

На основании изложенного и руководствуясь статьями [29](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-4/statia-29_1/), [49](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-5/statia-49/), [63](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-6/statia-63/), [64](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-64/)-[71](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-71/), [156](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-19/statia-156/), [176](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-176/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении ходатайства истца о назначении бухгалтерской экспертизы – отказать.

В удовлетворении исковых требований – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Кондор» (ИНН 2308088989, ОГРН 1022301222900), г. Краснодар в доход федерального бюджета Российской Федерации госпошлину в размере 196012 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

Судья П.А. Дунюшкин