

**ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 6 октября 2010 г. N ВАС-12918/10**  
**ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО**  
**АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Куликовой В.Б., судей Медведевой А.М., Полубениной И.И. рассмотрела в судебном заседании заявление закрытого акционерного общества "Новатор", г. Москва о пересмотре в порядке надзора решения от 17.12.2009 по делу N А40-91758/09-105-671 Арбитражного суда города Москвы, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.06.2010 по тому же делу по иску закрытого акционерного общества "Новатор", г. Москва (далее - общество "Новатор") к ответчикам: обществу с ограниченной ответственностью "Оргстройпроект", г. Москва (далее - общество "Оргстройпроект"), обществу с ограниченной ответственностью "Компания Оргстройинвест", г. Москва (далее - общество "Компания Оргстройинвест"), г. Москва о взыскании стоимости дополнительных площадей в размере 38 777 160 руб. 50 коп., суммы основного долга в размере 30 221 826 руб. 50 коп.

Общество "Компания Оргстройинвест" предъявило встречный иск к обществу "Новатор" о взыскании 10.511.099 руб. 15 коп., составляющих неустойку в сумме 5 411 099 руб. 15 коп. и ущерб деловой репутации в размере 5 000 000 руб.

Суд

**установил:**

определением от 27.10.2009 судом принят частичный отказ общества "Новатор" от требования о взыскании стоимости дополнительных площадей в размере 38 777 160 руб. 50 коп. и частичный отказ общества "Компания Оргстройинвест" от требования о взыскании ущерба деловой репутации в размере 5 000 000 руб.

Определением от 10.11.2009 судом принят частичный отказ общества "Новатор" от требования о взыскании с общества "Оргстройпроект" задолженности в размере 30 221 826 руб. 50 коп. Производство по делу в отношении общества "Оргстройпроект" прекращено.

Решением суда от 17.12.2009 в удовлетворении искового требования общества "Новатор" к обществу "Компания Оргстройинвест" о взыскании 30 221 826 руб. 50 коп. отказано. Встречный иск удовлетворен частично: с общества "Новатор" в пользу общества "Компания Оргстройинвест" взыскана неустойка в размере 5 000 000 руб. В остальной части в иске отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2010 решение суда от 17.12.2009 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.06.2010 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

Заявитель - общество "Новатор" просит отменить оспариваемые судебные акты как нарушающие

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

единообразии в толковании и применении норм права. Заявитель не согласен с выводами судов в части возложения на него не предусмотренной законом ответственности за нарушение сроков ввода объекта в эксплуатацию и полагает, что суды неправильно определили начало течения срока для взыскания суммы основного долга с учетом неопределенности условия договора об оплате, связанного со сроком сдачи объекта в эксплуатацию.

Изучив принятые по делу судебные акты и доводы заявителя, коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации пришла к заключению о том, что оснований, установленных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), для передачи дела на рассмотрение в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора оспариваемых судебных актов не имеется.

Как установлено судами при рассмотрении дела, согласно контракту генерального подряда на *строительство* от 24.12.2004 N 12/04 общество "Новатор" (генподрядчик) обязалось выполнить работы на объектах, находящихся по адресам: г. Москва, ЮАО, "Волхонка-Зил", кв. 75 - 77, корп. 28, Варшавское ш., вл. 94 - 96.

Пунктом 1.4 контракта установлено, что генподрядчик обязуется полностью завершить **строительство** объекта и сдать его в эксплуатацию в третьем квартале 2006 г.

В пункте 7.2 контракта стороны согласовали, что генподрядчик обязан выполнить все работы по строительству объекта в полном объеме и в сроки, предусмотренные контрактом и приложениями к нему, и сдать объект заказчику в установленный срок в состоянии, обеспечивающем его нормальную эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 13.7 контракта оплата генподрядчику за выполненные работы с учетом ранее выплаченных авансов за материалы производится обществом "Компания Оргстройинвест" (инвестором) в течение 10 банковских дней со дня приемки работ обществом "Оргстройпроект" (заказчиком), и 5% от стоимости работ по контракту инвестор оплачивает генподрядчику после истечения гарантийного срока.

Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ был определен периодом 24 месяца с даты утверждения акта приемочной комиссии по приемке готового к эксплуатации объекта (пункт 11.3 контракта).

Судами также установлено, что генподрядчик выполнил работы по контракту на общую сумму 18 820 155,26 долларов США, и работы были оплачены в сумме 17 974 079,49 долларов США, недоплата в размере 846 075,77 долларов США составляет сумму 5% гарантийного удержания, рублевый эквивалент которой взыскивается обществом "Новатор" по настоящему делу.

Поскольку постановление Правительства Москвы от 11.07.2000 N 530 "Об утверждении Московских городских строительных норм "Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения", согласно пункту 4.20 которого дата утверждения акта приемочной комиссии являлась датой ввода в действие объекта, отменено, при разрешении возникшего спора суд применил положения статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой датой ввода объекта в эксплуатацию является дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Исходя из пункта 13.7 контракта, и с учетом того, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано 25.01.2008, суд признал, что срок оплаты 5% от стоимости работ по контракту наступает не ранее 25.01.2010, в связи с чем отказал в удовлетворении требований общества "Новатор" о взыскании суммы 30 221 826 руб. 50 коп.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Пунктом 4 статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Нормы об ответственности генподрядчика за несвоевременный ввод объекта в эксплуатацию гражданским законодательством, регулирующим договорные отношения подряда на капитальное строительство, не предусмотрены, однако пунктом 17.1 контракта установлено, что за задержку срока ввода объекта в эксплуатацию по вине генподрядчика последний уплачивает инвестору неустойку в размере 0,05% от стоимости объекта за каждый день просрочки, но не более 3% от невыполненных работ.

Суд, установив, что заказчик обеспечил своевременность начала строительных работ, которые закончены генподрядчиком после истечения установленного договором срока, на основании условия договора и положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскал с генподрядчика неустойку, уменьшив ее размер до 5 000 000 руб.

Доводы заявителя, касающиеся необходимости применения в отношении срока сдачи работ положений пункта 4 статьи 753 и пункта 1 статьи 711 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом которых работы должны быть оплачены обществом "Компания Оргстройинвест" после 30.06.2008, и этот срок к моменту обращения с иском наступил, рассмотрены судом кассационной инстанции, который дал им правовую оценку, признав правильными выводы судов первой и апелляционной инстанций, основанные на условиях договора и указанных ими нормах законодательства.

Анализ доводов, содержащихся в заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора, показал, что приведенные доводы в данном случае не относятся к основаниям, предусмотренным статьей 304 АПК РФ.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

**определил:**

в передаче дела N А40-91758/09-105-671 Арбитражного суда города Москвы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора оспариваемых судебных актов отказать.

Председательствующий судья

В.Б.КУЛИКОВА

Судья

А.М.МЕДВЕДЕВА

Судья

