



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об отказе в утверждении мирового соглашения

г.Москва
12 апреля 2016 года

Дело №А41-86858/15

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Богатиной Ю.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Григорьевой И.А. рассмотрев в предварительном судебном заседании дело по исковому заявлению:

ООО «Игрек-Бренд» (ИНН 5407499583, ОГРН 1145476109855)

к ООО «Шереметьево-4» (ИНН 5015008347, ОГРН 1075015000279)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Росреестра по Московской области (ИНН 7727270299, ОГРН 1047727043561); Банк ВТБ 24 (ИНН 7710353606 ОГРН 1027739207462); Коммерческий Банк «ИНТЕРКОММЕРЦ» (ИНН 7704045650 ОГРН 1037700024581); ЗАО «Райффайзенбанк» (ИНН 7744000302 ОГРН 1027739326449); ПАО «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195); «Газпромбанк» (АО) (ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110); Администрация городского округа Химки Московской области (ИНН 5047009801 ОГРН 1025006177525);

третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора: Алексеев Константин Викторович; Соколов Олег Олегович; Вихлянцев Макар Андреевич, Черничкин Алексей Александрович,

об обращении взыскания на заложенные права аренды земельных участков,

при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО «Игрек-Бренд» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к ООО «Шереметьево-4» с требованиями, исходя из принятых судом уточнений и отказа от части исковых требований:

Обратить взыскание в пределах суммы задолженности ООО «Шереметьево-4» перед ООО «Игрек-Бренд» в размере 853 900 147,33 руб. на заложенные по Договору о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.06.2012 № 11/2-ЗНИ и Договору о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.12.2013 № 97/3-ЗНИ права аренды земельных участков на следующих условиях:

- Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 88 535,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020407:241.

Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-56 от 06.03.2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11 апреля 2012 года за № 50-50-10/016/2012-192. Договор аренды заключен сроком на 43 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 63649200 руб.

- Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 187 306,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020407:240. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-78 от 06.03.2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11 апреля 2012 года за № 50-50-10/016/2012-248. Договор аренды заключен сроком на 43 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 130101200 руб.

- Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 76 521,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020407:242. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-55 от 06.03.2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11 апреля 2012 года за № 50-50-10/016/2012-208. Договор аренды заключен сроком на 43 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 51796000 руб.

- Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 635 139,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:020402:945. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-75 от 25 апреля 2011 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01 июля 2011 года за № 50-50-10/049/2011-010. Договор аренды заключен сроком на 44 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 401316000 руб.

К участию в деле привлечены в качестве третьих, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Алексеев К.В., Соколов О.О., Черничкин А.А., Вихлянцев М.А. с требованиями об обращении взыскания в пределах суммы требований каждого на право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020407:248, 50:10:0020407:265, 50:10:0020407:246, 50:10:0020407:249, принадлежащих ООО «Шереметьево-4»; об обращении взыскания путем продажи с открытых торгов с установлением начальной продажной цены, определенной судом.

В судебном заседании суд рассмотрел ходатайство сторон об утверждении мирового соглашения.

Представители ООО «Игрек-Бренд» и ООО «Шереметьево-4» поддержали ходатайство в полном объеме, изложили позицию суду. Представитель Администрации городского округа Химки Московской области поддержал позицию сторон согласно письменному отзыву. Представители Соколова О.О., Черничкина А.А., Вихлянцева М.А.

возражали против утверждения мирового соглашения согласно письменным отзывам. Алексеев К.В. и ПАО «Сбербанк России» представили в материалы дела письменные отзывы с возражениями против утверждения мирового соглашения.

Изучив доводы лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд считает ходатайство об утверждении мирового соглашения неподлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями части 4 статьи 49 АПК РФ стороны могут закончить дело мировым соглашением в порядке, предусмотренном главой 15 АПК РФ.

В соответствии с положениями частей 1, 3 статьи 139 АПК РФ мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебных актов; мировое соглашение не может нарушать права и законные интересы других лиц и противоречить закону.

Согласно положениям ч. 2 ст. 140 АПК РФ мировое соглашение должно содержать согласованные сторонами сведения об условиях, о размере и о сроках исполнения обязательств друг перед другом или одной стороны перед другой. В мировом соглашении могут содержаться условия об отсрочке или рассрочке исполнения обязательств ответчиком, об уступке прав требования, о полном или частичном прощении либо признании долга, о распределении судебных расходов и иные условия, не противоречащие федеральному закону.

Согласно положениям ст. 141 АПК РФ мировое соглашение утверждается арбитражным судом, в производстве которого находится дело (часть 1). При этом арбитражный суд не утверждает мировое соглашение, если оно противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц (часть 6).

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащимся в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.07.2014 № 50 «О примирении сторон в арбитражном процессе» (далее - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.07.2014 № 50), мировое соглашение представляет собой соглашение сторон, то есть сделку, вследствие чего к этому соглашению, являющемуся одним из средств защиты субъективных прав, помимо норм процессуального права, подлежат применению нормы гражданского права о договорах, в том числе правила о свободе договора (статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации). Таким соглашением, если оно утверждено арбитражным судом, стороны прекращают спор (полностью или в части) на основе добровольного урегулирования взаимных претензий и утверждения взаимных уступок.

Поскольку предметом мирового соглашения могут быть сделки, на суд возложена обязанность проверки условий заключаемого соглашения на соответствие императивным нормам закона.

В силу принципа свободы договора (статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации) мировое соглашение может содержать любые не противоречащие закону или иным правовым актам условия. При этом Кодексом установлен исчерпывающий перечень оснований, при наличии которых арбитражный суд отказывает в утверждении мирового соглашения, а именно: его противоречие закону и нарушение этим соглашением прав и законных интересов иных лиц (часть 6 статьи 141 АПК РФ).

Таким образом, стороны при заключении мирового соглашения могут самостоятельно распоряжаться принадлежащими им материальными правами, они свободны в согласовании любых условий мирового соглашения, не противоречащих федеральному закону и не нарушающих права и законные интересы других лиц, в том числе при включении в мировое соглашение положений, которые связаны с заявленными требованиями, но не были предметом судебного разбирательства.

Вместе с тем мировое соглашение в обязательном порядке должно содержать согласованные сторонами сведения о его условиях, которые должны быть четкими, ясными

и определенными, о размере и о сроках исполнения обязательств друг перед другом или одной стороной перед другой (часть 2 статьи 140 АПК РФ) с тем, чтобы не было неясностей и споров по поводу его содержания при исполнении, а само мировое соглашение было исполнимым с учетом правил о принудительном исполнении судебных актов. Если взаимные уступки сторон мирового соглашения, по мнению суда, не являются равноценными, данное обстоятельство не является основанием для отказа в его утверждении (п. 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.07.2014 № 50).

Стороны представили на утверждение арбитражным судом мировое соглашение от 08.02.2016 и дополнительное соглашение к нему от 21.03.2016:

«МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ»

Общество с ограниченной ответственностью «Игрек-Бренд», далее именуемое ООО «Игрек-Бренд», в лице Осипова Никиты Александровича, действующего на основании доверенности от 05.03.2015 № б/н, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Шереметьево-4», далее именуемое ООО «Шереметьево-4», в лице Шаца Дмитрия Вадимовича, действующего на основании доверенности от 13.05.2015 № б/н, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Мировое соглашение по делу № А 41-86858/2015 о нижеследующем:

1. В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело № А41-86858/2015 по исковому заявлению ООО «Игрек-Бренд» (ОГРН 1145476109855) к ООО «Шереметьево-4» (ОГРН 1075015000279) об обращении взыскания на заложенные права аренды (предмет залога по Договору о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.06.2012 № 11/2-ЗНИ и по Договору о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.12.2013 № 97/3-ЗНИ (далее - Договоры о залоге)) а также государственной пошлины за подачу искового заявления в размере 12 000 (двенадцать тысяч) руб.

2.1. Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-45704/15 от 01.09.2015 с ООО «Шереметьево-4» в пользу ООО «Игрек-Бренд» взыскана задолженность по договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 г. № 97/3 в размере 737 590 884,40 руб., из которых:

629942417,58 руб. - просроченный основной долг (ссудная задолженность);
54890877,62 руб. - проценты за пользование кредитной линией;

10648688,10 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по уплате процентов;

42108901,10 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита; а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 000,00 руб.

2.2. Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2015 по делу № А40-45705/15, с ООО «Шереметьево-4» взыскана задолженность по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 № 11/2, в размере 115 909 262,93 руб., из которых:

96870526,30 руб. - просроченный основной долг;

9940623,54 руб. - проценты за пользование кредитной линией;

1517994,40 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по уплате процентов;

7580118,69 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита;

а также расходы на оплату государственной пошлины в размере 200000,00 руб.

3. Стороны признают, что сумма задолженности ООО «Шереметьево-4» перед ООО «Игрек-Бренд», с учетом начисленных в соответствии с условиями Договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 № 97/3 и Договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2 процентов за пользование кредитом, неустойки за просрочку исполнения обязательств по возврату кредитов и уплате процентов, по состоянию на дату подписания настоящего Мирового

соглашения, составляет 1027841597 (один миллиард двадцать семь миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятьсот девяносто семь) рублей 55 копеек (далее - Задолженность), в том числе:

Задолженность по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2 в размере 149801296,42 руб., из которых:

96870526,30 руб. - просроченный основной долг (ссудная задолженность);

19405524,40 руб. - проценты за пользование кредитной линией;

4342999,67 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по уплате процентов;

29182246,05 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита.

Задолженность по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 г. № 97/3 в размере 878 040 301,12 руб., из которых: 629 942 417,58 руб. - просроченный основной долг (ссудная задолженность);

80312079,83 руб. - проценты за пользование кредитной линией (в т.ч. проценты, начисленные по состоянию на 25.08.2015 в размере 54890877,62 руб. за вычетом погашения процентов за счет обращения взыскания на векселя ООО «Экспобанк» в размере 17784246,58 руб., а также с учетом процентов, начисленных за период с 26.08.2015 по 08.02.2016 в размере 43205448,79 руб.);

20476 518,66 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по уплате процентов;

147309285,05 руб. - неустойка за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита.

В связи с неисполнением ООО «Шереметьево-4» обязанности по погашению задолженности, ООО «Игрек-Бренд» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением об обращении взыскания на права аренды земельных участков, являющихся предметом залога по Договору о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.06.2012 № 11/2-ЗНИ и Договору о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.12.2013 № 97/3-ЗНИ.

4. Настоящее Мировое соглашение заключается Сторонами в соответствии со статьей 39 и главой 15 Арбитражного процессуального кодекса РФ для целей устранения по обоюдному согласию возникшего спора, явившегося причиной предъявления ООО «Игрек-Бренд» искового заявления по делу № А41-86858/2015.

5. Настоящим ООО «Шереметьево-4» признает понесенные ООО «Игрек-Бренд» судебные расходы по оплате государственной пошлины за подачу исковых заявлений по делу № А40-45705/15 в размере 200000,00 руб. и по делу № А40-45704/15 в размере 200000,00 руб., и по делу А41-86858/2015 в размере 12000 руб. Расходы по уплате государственной пошлины в размере 412000,00 руб. возмещаются ООО «Шереметьево-4» в срок до «26» февраля 2016 г. включительно.

6. ООО «Игрек-Бренд» и ООО «Шереметьево-4» пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Мирового соглашения приостанавливается начисление процентов за пользование кредитом, а также неустойки за просрочку исполнения обязательств по возврату кредитов и уплате процентов в соответствии с условиями договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 № 97/3 и договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 № 11/2 до полного исполнения ООО «Шереметьево-4» обязательств в соответствии с условиями настоящего Мирового соглашения.

7. ООО «Шереметьево-4» взамен исполнения обязательств по погашению задолженности установленной пунктом 3 настоящего Мирового соглашения в сумме 1027841597 (один миллиард двадцать семь миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятьсот девяносто семь) рублей 55 копеек, обязуется предоставить ООО «Игрек-Бренд» отступное в порядке и на условиях настоящего Мирового соглашения.

Обязательство ООО «Шереметьево-4» по оплате задолженности, включая возникшие к моменту исполнения настоящего Мирowego соглашения обязательства по оплате неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами и иных, издержек ООО «Игрек-Бренд», прекращается полностью, что является основанием для прекращения всех Обеспечительных обязательств по указанным договорам не ранее предоставления отступного на условиях настоящего Мирowego соглашения.

Под предоставлением отступного по настоящему Мировому соглашению понимается -государственная регистрация перехода права аренды Вновь образованного земельного участка от ООО «Шереметьево-4» к ООО «Игрек-Бренд» в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. В качестве отступного по настоящему Мировому соглашению ООО «Шереметьево-4» обязуется передать ООО «Игрек-Бренд» права аренды, которые возникнут у ООО «Шереметьево-4» в будущем, а именно: право аренды земельного участка, который будет образован в результате раздела земельного участка площадью 635 139,0 (Шестьсот тридцать пять тысяч сто тридцать девять) кв.м., кадастровый номер: 50:10:020402:945, с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, именуемого в дальнейшем «Земельный участок».

Право аренды Земельного участка принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-75 от 25 апреля 2011 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01 июля 2011 года за № 50-50-10/049/2011-010. Договор аренды заключен сроком на 44 (Сорок четыре) года. Право аренды Земельного участка обременено ипотекой в пользу ООО «Игрек-Бренд» на основании Договоров о залоге.

Далее по тексту Мирowego соглашения земельный участок, образованный в результате раздела Земельного участка именуется «Вновь образованный земельный участок», а права аренды Вновь образованного земельного участка именуются «Предмет отступного».

9. ООО «Шереметьево-4» обязуется передать Предмет отступного, отвечающий следующим требованиям:

9.1. Вновь образованный земельный участок должен быть образован в результате раздела Земельного участка, осуществленного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, общая площадь Вновь образованного земельного участка должна составлять не менее 621783 кв.м.;

9.2. Договор аренды Вновь образованного земельного участка должен быть оформлен на срок не менее 40 (сорок лет) и зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;

9.3. В договоре аренды Вновь образованного земельного участка должно быть указано, что земельный участок предоставляется в аренду для использования в целях «для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей)»;

10. ООО «Шереметьево-4» обязано реализовать мероприятия, направленные на раздел Земельного участка и оформление прав аренды Вновь образованного земельного участка в следующие сроки:

10.1. В срок до 26 апреля 2016 г. - выполнение геодезических и кадастровых работ. Получение кадастровых паспортов на земельные участки, образованные в результате раздела Земельного участка. ООО «Шереметьево-4» обязуется представить ООО «Игрек-Бренд» копию кадастрового паспорта на Вновь образованный земельный участок в срок не позднее 26 апреля 2016 г.;

10.2. В срок до 29 июля 2016 г. - оформление и государственная регистрация договора аренды на Вновь образованный земельный участок, образованный в результате раздела Земельного участка. ООО «Шереметьево-4» обязуется предоставить ООО «Игрек-Бренд» копию договора аренды Вновь образованного земельного участка с отметкой о государственной регистрации договора и ограничения в виде прав аренды, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним датой выдачи не ранее даты регистрации договора аренды Вновь образованного земельного участка в срок не позднее 29 июля 2016 г. Выписка не должна содержать информации о наличии обременении прав аренды Вновь образованного участка, либо об обременении Вновь образованного участка, за исключением обременении в пользу ООО «Игрек-Бренд».

Несоблюдение сроков реализации любого из вышеуказанных мероприятий, а также несоблюдение обязанности по своевременному предоставлению вышеуказанных документов, является основанием для возобновления начисления с даты подписания Мирового соглашения процентов за пользование кредитами и начисления неустоек за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита и уплате процентов в соответствии с условиями договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 № 97/3 и договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2.

При этом ООО «Игрек-Бренд» вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Мировому соглашению. Обязательство по предоставлению Отступного считается нарушенным, в связи с чем ООО «Игрек-Бренд» вправе реализовать правомочия, установленные пунктами 20 и 21 настоящего Мирового соглашения.

11. По обоюдному согласию ООО «Игрек-Бренд» и ООО «Шереметьево-4» стоимость передаваемого Предмета отступного составляет 1 027 841 597 (один миллиард двадцать семь миллионов восемьсот сорок одна тысяча пятьсот девяносто семь) рублей 55 копеек, в том числе НДС 18%.

При определении стоимости Предмета отступного ООО «Игрек-Бренд» и ООО «Шереметьево-4» руководствовались суммой задолженности ООО «Шереметьево-4» перед ООО «Игрек-Бренд» по Кредитным договорам.

При определении стоимости Предмета отступного ООО «Игрек-Бренд» и ООО «Шереметьево-4» принимали во внимание рыночную стоимость Земельного участка, отраженную в Отчете № Н5759-6287 от 30 ноября 2015 г. об определении рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:10:020402:945 (далее-Отчет).

Сведения об оценщике - Гончаренко Елена Николаевна.

Информация о членстве в саморегулируемой организации - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер в реестре СРО 0003, дата регистрации в реестре СРО - 09 июля 2007 г.

Сведение о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор - ЗАО «ИНТЕГРО».

Согласно Отчету итоговая рыночная стоимость права долгосрочной аренды Земельного участка с учетом НДС составляет 757 633 282 (семьсот пятьдесят семь миллионов шестьсот тридцать три тысячи двести восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18 %.

11.1. Передача Предмета отступного оформляется актом приема-передачи.

12. Подача настоящего Мирового соглашения и иных необходимых документов для государственной регистрации перехода прав аренды Вновь образованного земельного участка в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является основанием для погашения записи о залоге права аренды Земельного участка, Вновь образованного земельного участка и регистрации перехода прав аренды Вновь образованного земельного участка от ООО «Шереметьево-4» к ООО «Игрек-Бренд».

12.1. ООО «Игрек-Бренд», как действующий залогодержатель, обязуется предоставить ООО «Шереметьево-4» все необходимые документы для исполнения обязательств, предусмотренных п. 10 настоящего Мирового соглашения, в том числе - документы, необходимые для раздела Земельного участка, являющегося предметом залога. ООО «Игрек-Бренд», как залогодержатель, обязуется в течение десяти рабочих дней с даты получения письменного запроса ООО «Шереметьево-4» предоставить последнему все запрошенные документы, если таковые имеются у ООО «Игрек-Бренд», либо направить письменный ответ с указанием на отсутствие данных документов и сроков их подготовки и предоставления.

13. ООО «Шереметьево-4» и ООО «Игрек-Бренд» обязуются совершить все необходимые действия, в т.ч. предоставить все требуемые документы, справки, выписки и любые иные документы, необходимые для государственной регистрации перехода прав аренды Вновь образованного земельного участка на основании настоящего Мирового соглашения в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. ООО «Шереметьево-4» и ООО «Игрек-Бренд» обязуются совместно подать на государственную регистрацию документы для государственной регистрации перехода прав аренды Вновь образованного земельного участка на основании настоящего Мирового соглашения в срок до 30 июля 2016 г. включительно.

15. До исполнения обязательств, предусмотренных п. 14 настоящего Мирового соглашения, ООО «Шереметьево-4» вправе погасить задолженность перед ООО «Игрек-Бренд» по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2 и по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 г. № 97/3, перечислив сумму задолженности на расчетный счет ООО «Игрек-Бренд», при этом:

сумма задолженности по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2 и по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 г. № 97/3, рассчитывается с учетом процентов за пользование кредитной линией, неустойки за просрочку исполнения обязательства по уплате процентов и неустойки за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита, начисленных с даты заключения настоящего Мирового соглашения, по дате погашения задолженности;

ООО «Шереметьево» обязано письменно уведомить ООО «Игрек-Бренд» о погашении задолженности путем перечисления суммы задолженности на расчетный счет ООО «Игрек-Бренд» не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до перечисления; ООО «Шереметьево-4» обязуется согласовать с ООО «Игрек-Бренд» реквизиты для перечисления суммы задолженности;

обязательство ООО «Шереметьево-4» по погашению задолженности по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2 и по Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 г. № 97/3, прекращается полностью, что является основанием для прекращения всех Обеспечительных обязательств по указанным договорам, не ранее фактического поступления суммы задолженности на расчетный счет ООО «Игрек-Бренд».

16. ООО «Шереметьево-4» подтверждает, что на дату заключения настоящего Мирового соглашения и в период его действия ООО «Шереметьево-4» не осуществляет никаких действий и не инициирует никаких юридических процедур, равно как и не было предпринято никаких иных действий и не было инициировано никаких судебных разбирательств против него в связи с: реорганизацией, ликвидацией, несостоятельностью, банкротством, созданием ликвидационной комиссии; введением процедуры наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства и (или) назначением соответствующего арбитражного управляющего; добровольной ликвидацией

или соответствующими действиями государственных органов, органов регулирования или надзора.

Для подтверждения отсутствия признаков несостоятельности ООО «Шереметьево-4» обязуется в срок не позднее 15 февраля 2016 г. представить ООО «Игрек-Бренд» следующие документы: справку из ИФНС о расчетах с бюджетом; расшифровку кредиторской задолженности; справку о расчетах по Договору аренды земельного участка № ЮА-75 от 25 апреля 2011 года, подтверждающую отсутствие задолженности по арендной плате.

Несоблюдения сроков предоставления хотя бы одного из вышеуказанных документов, является основанием для возобновления начисления с даты подписания Мирowego соглашения процентов за пользование кредитами и начисления неустоек за просрочку исполнения обязательств по возврату кредита и уплате процентов в соответствии с условиями договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 № 97/3 и договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2. При этом ООО «Игрек-Бренд» вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Мировому соглашению. Обязательство по предоставлению отступного считается нарушенным, в связи с чем Истец вправе реализовать правомочия, установленные пунктами 20 и 21 настоящего Мирowego соглашения,

17. В дату подачи на государственную регистрацию документов для государственной регистрации перехода прав аренды Вновь образованного земельного участка на основании настоящего Мирowego соглашения, ООО «Шереметьево-4» обязуется передать ООО «Игрек-Бренд» по акту приема-передачи оригиналы следующих документов: Договор аренды Вновь образованного земельного участка со всеми приложениями, Постановление или иной документ Администрации городского округа Химки Московской области с резолюцией об образовании Вновь созданного земельного участка в результате раздела Земельного участка, и иные документы, удостоверяющие права аренды Земельного участка;

18. Заключение Сторонами настоящего Мирowego соглашения не влечет и не является основанием для прекращения всех Обеспечительных документов, установленных пунктом 1.1. договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 30.10.2013 № 97/3 и пунктом 1.1. договора о предоставлении невозобновляемой кредитной линии от 18.06.2012 г. № 11/2, до полного исполнения ООО «Шереметьево-4» своих обязательств перед ООО «Игрек-Бренд».

19. В случае уклонения ООО «Шереметьево-4» от исполнения обязательств по подаче документов для государственной регистрации перехода прав аренды Вновь образованного земельного участка от ООО «Шереметьево-4» к ООО «Игрек-Бренд» на основании настоящего Мирowego соглашения в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ООО «Игрек-Бренд» вправе одновременно взыскать с ООО «Шереметьево-4» всю сумму задолженности, установленную пунктом 3 настоящего Мирowego соглашения.

20. В случае нарушения ООО «Шереметьево-4» любого из принятых в соответствии с настоящим Мировым соглашением обязательств, ООО «Игрек-Бренд» вправе обратиться в Арбитражный суд города Московской области с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение условий настоящего Мирowego соглашения с обращением взыскания в счет погашения задолженности, указанной в п. 3 настоящего Мирowego соглашения, на права аренды земельных участков, заложенные на основании договора о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.06.2012 № 11/2-ЗНИ и договора о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.12.2013 № 97/3-ЗНИ, а именно:

Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в

границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 88 535,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020407:241. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-56 от 06.03.2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11 апреля 2012 года за № 50-50-10/016/2012-192. Договор аренды заключен сроком на 43 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 63 649 200,00 руб.

Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 187 306,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020407:240. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-78 от 06.03.2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11 апреля 2012 года за № 50-50-10/016/2012-248. Договор аренды заключен сроком на 43 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 130 101 200,00 руб.

Право аренды земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 76 521,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:0020407:242. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-55 от 06.03.2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11 апреля 2012

года за № 50-50-10/016/2012-208. Договор аренды заключен сроком на 43 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 51 796 000,00 руб.

Право аренды Земельного участка с разрешенным использованием: для жилой застройки переменной этажности (1-17 этажей), расположенного на землях населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, вблизи квартала Ивакино города Химки, площадью 635 139,0 кв.м., кадастровый номер: 50:10:020402:945. Право аренды принадлежит ООО «Шереметьево-4» на основании Договора аренды земельного участка № ЮА-75 от 25 апреля 2011 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01 июля 2011 года за № 50-50-10/049/2011-010. Договор аренды заключен сроком на 44 года. Обращение взыскания произвести путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 401 316 000,00 руб. В том случае, если к моменту обращения взыскания на заложенные права аренды Земельного участка будет проведен раздел Земельного участка, ООО «Игрек-Бренд» имеет право обратиться взыскание на права аренды Вновь образованного земельного участка путем продажи с открытых публичных торгов с установлением начальной продажной цены прав аренды Вновь образованного земельного участка в размере 401 316 000,00 руб. В том случае, если к моменту обращения взыскания будет произведен раздел Земельного участка, обращение взыскания на основании настоящего Мирowego соглашения производится на

право аренды Вновь образованного земельного участка, соответствующего критериям, определенным пунктами 8, 9.1., 9.2. и 9.3. настоящего Мирового соглашения.

21. Мировое соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один для Арбитражного суда Московской области, а также один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

22. Настоящее Мировое соглашение вступает в силу с даты утверждения его Арбитражным судом Московской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств».

Исходя из норм действующего процессуального законодательства и содержания пункта 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.07.2014 № 50 арбитражный суд при рассмотрении вопроса об утверждении мирового соглашения исследует фактические обстоятельства спора и представленные лицами, участвующими в деле, доводы и доказательства, дает им оценку лишь в той степени и поскольку это необходимо для установления соответствия мирового соглашения требованиям закона и отсутствия нарушений прав и законных интересов других лиц (часть 6 статьи 141 АПК РФ), в частности, проверяет полномочия лиц, подписавших проект мирового соглашения, наличие волеизъявления юридического лица на заключение мирового соглашения, возможно ли распоряжение имуществом, являющимся предметом мирового соглашения, имеются ли у такого имущества обременения, соответствует ли проект мирового соглашения императивным нормам действующего законодательства, в том числе о сделках (за исключением случаев, когда такая проверка осуществляется судом только по заявлению соответствующего лица), а также изучает проект мирового соглашения для целей выявления условий, затрагивающих права и законные интересы лиц, не участвующих в деле (с учетом положений пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Представленное на утверждение мировое соглашение предполагает урегулирование спора между ООО «Игрек-Бренд» и ООО «Шереметьево-4» путем передачи права аренды на земельный участок, образованный в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:10:020402:945.

Вместе с тем, суд считает, что условия мирового соглашения не соответствуют требованиям закона и нарушают права третьих лиц в связи со следующим.

Пунктами 8, 9, 9.1, 9.2, 9.3 мирового соглашения предусмотрены обязанности ООО «Шереметьево-4» сформировать земельный участок площадью не менее 621783 кв.м в результате преобразования земельного участка с кадастровым номером 50:10:020402:945 и приобрести право аренды на вновь образованный участок.

Пункт 10 и его подпункты также обязывают ООО «Шереметьево-4» реализовать мероприятия, направленные на раздел земельного участка и оформление прав на него.

В силу пункта 17 мирового соглашения на ООО «Шереметьево-4» возложена обязанность передать ООО «Игрек-Бренд» по акту приема-передачи оригиналы следующих документов: Договор аренды Вновь образованного земельного участка со всеми приложениями, Постановление или иной документ Администрации городского округа Химки Московской области с резолюцией об образовании Вновь созданного земельного участка в результате раздела Земельного участка, и иные документы, удостоверяющие права аренды Земельного участка.

Из материалов дела усматривается, что земельный участок с кадастровым номером 50:10:020402:945 предоставлен ООО «Шереметьево-4» в аренду, правомочиями по распоряжению земельным участком обладает Администрация городского округа Химки Московской области.

В абзаце 3 пункта 7 мирового соглашения стороны согласовали условие о том, что надлежащим исполнением данного мирового соглашения является государственная регистрация перехода права аренды Вновь образованного земельного участка от ООО

«Шереметьево-4» к ООО «Игрек-Бренд» в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Уставом, утвержденным приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331 (в редакции приказов Росреестра от 28.11.2014 № П/560 и от 06.07.2015 № П/358, от 10.11.2015 № П/582 и от 24.11.2015 № П/611), кадастровый учет земельных участков, а также учет изменений сведений о таких земельных участках осуществляется ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Статьей 5 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, иные лица в предусмотренных федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, Союзное государство, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, - с другой.

Пунктом 1 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом нормами Главы I.1 Земельного кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусмотрена административная процедура по преобразованию земельных участков и их кадастровому учету с непосредственным участием органа местного самоуправления и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Глава V.1 Земельного кодекса Российской Федерации также содержит регламентированный порядок предоставления земельных участков уполномоченными органами, предполагающий проведение административных исполнительно-распорядительных мероприятий органами местного самоуправления.

Основания государственной регистрации и отказа в ее осуществлении детально регламентированы Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следовательно, образование земельного участка и приобретение прав на него предполагает непосредственное участие Администрации городского округа Химки Московской области, Управление Росреестра по МО и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в совершении указанных действий.

Исходя из положений части 1 статьи 44, статьи 46, части 1 статьи 140 АПК РФ, в случае если в деле участвуют несколько истцов и (или) ответчиков, мировое соглашение может быть заключено как между всеми истцами и ответчиками, так и между некоторыми из них, если это не препятствует рассмотрению судом требований, производство по которым не прекращается вследствие утверждения мирового соглашения.

В соответствии с частью 2 статьи 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, не вправе отказываться от иска, признавать его или заключать мировое соглашение. При этом такие лица вправе выступать участниками мирового соглашения, например, в случаях, если на них возлагается исполнение обязательства либо они являются лицами, уполномоченными принять исполнение.

Если указанные лица не являются участниками мирового соглашения, они вправе заявлять доводы о нарушении их прав и законных интересов мировым соглашением, что не

препятствует утверждению арбитражным судом мирового соглашения, если такие доводы не найдут подтверждения при рассмотрении судом данного вопроса.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, также вправе быть участниками соглашения по обстоятельствам дела, заключаемого в порядке, предусмотренном статьей 70 Кодекса (п. 10, 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.07.2014 № 50).

Администрация городского округа Химки Московской области и Управление Росреестра по Московской области привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

В силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Между тем, Администрации городского округа Химки Московской области, Управление Росреестра по МО и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» сторонами мирового соглашения не являются.

Кроме того, судом установлено, что пунктами 7, 8, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 10 и его подпунктами, 17 мирового соглашения на ООО «Шереметьево-4» возложены обязанности, надлежащее исполнение которых связано с совершением Администрации городского округа Химки Московской области, Управление Росреестра по МО и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» административных действий и проведением публично-правовых процедур.

При этом нормы, регламентирующие административный порядок формирования земельных участков и приобретения имущественных прав на них, носят императивный характер и не подлежат изменению по соглашению сторон.

В этой связи суд приходит к выводу, что исполнение сторонами мирового соглашения поставлено в зависимость от исключительно положительного результата действий третьих лиц (Администрации городского округа Химки Московской области, Управление Росреестра по МО и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»).

Вместе с тем, процессуальным законодательством не допускается, чтобы мировое соглашение содержало признаки сделки под условием (статья 157 Гражданского кодекса Российской Федерации), так как неизвестно, наступит ли соответствующее условие, и, следовательно, ставится под сомнение реальное исполнение мирового соглашения.

В пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.07.2014 N 50 также указано на необходимость ясного и определенного изложения содержания мирового соглашения и недопустимость включения в его текст признаков сделки под условием.

Таким образом, представленное мировое соглашение заключено сторонами под условием, что противоречит смыслу примирительной процедуры и не прекращает спора мирным путем.

Суд также учитывает следующее.

Из смысла и содержания норм, регламентирующих примирение сторон, а также из задач судопроизводства в арбитражных судах следует, что утвержденное судом мировое соглашение основывается на примирении сторон на взаимоприемлемых условиях, что влечет за собой окончательное прекращение гражданско-правового спора (полностью либо в соответствующей части).

Вместе с тем, абзацем 2 пункта 10.2 мирового соглашения предусмотрено, что ООО «Игрек-Бренд» вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему мировому соглашению.

Данное условие мирового соглашения не соответствует требованиям закона, поскольку в силу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются,

за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В пункте 20 мирового соглашения стороны согласовали условие, согласно которому в случае нарушения ООО «Шереметьево-4» любого из принятых в соответствии с настоящим Мировым соглашением обязательств, ООО «Игрек-Бренд» вправе обратиться в Арбитражный суд города Московской области с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение условий настоящего Мирового соглашения с обращением взыскания в счет погашения задолженности, указанной в п. 3 настоящего Мирового соглашения, на права аренды земельных участков, заложенные на основании договора о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.06.2012 № 11/2-ЗНИ и договора о залоге прав аренды недвижимого имущества от 18.12.2013 № 97/3-ЗНИ, с кадастровыми номерами 50:10:0020407:241, 50:10:0020407:240, 50:10:0020407:242, 50:10:0020402:945.

Данный пункт противоречит целям утверждения мирового соглашения, поскольку содержит условие о принудительном признании ответчиком требований, являющихся предметом настоящего иска, что, в свою очередь, приведет к фактическому возобновлению рассматриваемого спора и прекращению действия настоящего мирового соглашения, что действующим процессуальным законом не допускается.

Таким образом, исходя из установленных фактических обстоятельств настоящего спора и содержания мирового соглашения, суд приходит к выводу, что мировое соглашение от 08.02.2016 в редакции дополнительного соглашения от 21.03.2016 не соответствует требованиям закона и нарушает права третьих лиц, в связи с чем не подлежит удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 138 – 141, 184 – 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. В утверждении мирового соглашения от 08.02.2016 в редакции дополнительного соглашения от 21.03.2016 отказать.

2. Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области в течение месяца.

Судья

Ю.Г.Богатина