



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
*01 июня 2017 года*

*Дело № А56-25933/2017*

Резолютивная часть решения объявлена 30 мая 2017 года.  
Полный текст решения изготовлен 01 июня 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:  
судьи Галенкиной К.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бульхиной А.Н.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой Корпорация»  
(195009, Санкт-Петербург, Свердловская наб., д. 14, корп. 2, офис 12Н, ОГРН  
1027802517060, ИНН 7804087445)

ответчик: Администрация муниципального образования «Город Всеволожск»  
Всеволожского муниципального района Ленинградской области (188643,  
Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 138,  
ОГРН 1054 700123543, ИНН 4703083456)

об обязанности заключить дополнительное соглашение

при участии

- от истца: представитель Кузнецов Е.Н., по доверенности от 25.05.2017,
- от ответчика: представитель Хомутова Я.И., по доверенности от 14.03.2017,

**у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой корпорация» (далее – истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Администрации муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского района Ленинградской области (далее – ответчик, Администрация) об обязанности заключить дополнительное соглашение к соглашению о частно-муниципальном партнерстве от 23.06.2014 № 10/01-34, в редакции, предложенной Обществом.

Принимая во внимание подготовленность дела к судебному разбирательству, арбитражный суд, руководствуясь частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), завершил предварительное судебное заседание и начал рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции.

Представитель истца требования поддержал. Пояснил, что существенное изменение обстоятельств связано с выявлением необходимости объединения земельных

участков, а также с несвоевременным получением технических условий. Также пояснил, что с требованием о понуждении электросетевой организации к исполнению заявки на технологическое присоединение в установленные сроки Общество не обращалось.

Представитель ответчика удовлетворение заявленных требований оставил на усмотрение суда.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив представленные в дело доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд находит требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

23.06.2014 между Администрацией и Обществом заключено соглашение № 10/01-34 о частно-муниципальном партнерстве (далее – Соглашение), предметом которого является реализация инвестиционного проекта на земельном участке площадью 4116,21 кв.м с кадастровым номером 47:07:13-02-038:0031, и на земельном участке площадью 3527,57 кв.м с кадастровым номером 47:07:13-02-038:0030, расположенных по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, пересечение ул. Северная и ул. Строителей, с ориентировочным объемом инвестиций 350 000 000 руб.

Объектом Соглашения является новое строительство для использования под жилищный фонд.

Из содержания раздела 3 Соглашения следует, что финансирование инвестиционного проекта осуществляется Обществом в объеме 100%. После реализации инвестиционного проекта Администрация приобретает 5 % жилой площади построенного объекта, Общество 95 %.

Согласно пункту 8.3.16 Соглашения Общество приняло на себя обязательство сдать построенный в рамках Соглашения объект не позднее 23.06.2017.

Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:13-02-038:0031 и 47:07:13-02-038:0030 были предоставлены Администрацией Обществу по договору аренды от 14.07.2014 № 5/04-11 и переданы актом приема-передачи от 14.07.2014.

Как указывает истец и не оспаривает ответчик, в ходе реализации инвестиционного проекта земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:13-02-038:0031 и 47:07:13-02-038:0030 были объединены, вследствие чего был образован земельный участок с кадастровым номером 47:07:1302038:264.

В отношении указанного земельного участка между Администрацией и Обществом 11.01.2016 был заключен договор аренды № 42/04-11. Срок действия договора установлен до 23.06.2017.

18.06.2015 Обществом в муниципальное предприятие «Всеволожское предприятие электрических сетей» (далее – Предприятие) была подана заявка на технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям.

03.02.2017 между Предприятием и Обществом был заключен договор № 16/Д-599 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Ссылаясь на то, что по независящим от воли сторон обстоятельствам (объединение земельных участков, несвоевременная выдача договора на технологическое присоединение) произошла задержка в реализации инвестиционного проекта, Общество обратилось в адрес Администрации с письмом от 03.02.2017 № 17 о внесении изменений в Соглашение в части сроков реализации проекта.

Письмом от 16.02.2017 № 01-05-328/17-0-1 Администрация отказала Обществу во внесении в Соглашение указанных изменений.

Ссылаясь на существенное изменение обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении Соглашения, Общество обратилось с настоящими требованиями в арбитражный суд.

Согласно пункту 1 статьи 2 АПК РФ и пункту 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно пункту 1 статьи 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Пунктом 1 статьи 421 ГК РФ установлено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных указанным Кодексом, другими законами или договором.

Как указано в статье 451 ГК РФ, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (пункт 1).

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 названной статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; 4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона (пункт 2).

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях (пункт 4).

Следовательно, в связи с существенным изменением обстоятельств по решению суда договор может быть изменен только при условии наличия четырех перечисленных условий одновременно. С учетом статьи 65 АПК РФ бремя доказывания наличия совокупности перечисленных в пункте 2 статьи 451 ГК РФ условий лежит на стороне, требующей изменения договора в судебном порядке.

Проанализировав указанные Обществом в обоснование заявленного требования основания для изменения условий Соглашения, суд приходит к выводу о том, что

данные основания не являются тем самым обстоятельством, с которым закон связывает возникновение права на изменение договора в судебном порядке.

Так, действуя разумно и осмотрительно, Общество посредством получения сведений государственного кадастра недвижимости в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:13-02-038:0031 и 47:07:13-02-038:0030 могло узнать о возможности (невозможности) реализации инвестиционного проекта на исходных земельных участках, и исходя из этих сведений принимать решение об участии в проводимом Администрацией открытым конкурсе на право заключения Соглашения.

Кроме того, согласно абзацу 3 пункта 15 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, сетевая организация направляет для подписания заполненный и подписанный ею проект договора в 2 экземплярах и технические условия как неотъемлемое приложение к договору в течение 30 дней со дня получения заявки.

Действуя в своем интересе, Обществу надлежало оценивать предпринимательские риски, связанные с нарушением установленных Соглашением сроков вследствие неправомерных действий третьих лиц, и своевременно прибегать к защите нарушенных прав.

Кроме того, как видно из письма Администрации от 16.02.2017 № 01-05-328/17-0-1 (л.д. 53), согласно пункту 10 статьи 23.4 Положения об инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Город Всеволожск» в новой редакции, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.05.2014 № 45 (в редакции от 24.02.2015 № 9), победителем конкурса является участник, заявка которого содержит лучшие условия по сравнению с конкурсными предложениями других участников конкурса. Согласно конкурсной документации одним из критериев оценки (условием), подлежащим оценке при заключении такого соглашения, являются срок осуществления строительства.

При этом согласно пункту 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

На основании изложенного, требование Общества является незаконным и не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**решил:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Галенкина К.В.