



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

27 сентября 2017 года

Дело №А56-25933/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 25 сентября 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 27 сентября 2017 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Аносовой Н.В.
судей Сотова И.В., Черемошкиной В.В.

при ведении протокола судебного заседания: Панковой Н.А.

при участии:

от истца : Рысина Ю.Р., доверенность от 22.08.2017 №203

от ответчика: не яв., извещен

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-18781/2017) ООО «Инвестстрой Корпорация» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2017 по делу № А56-25933/2017 (судья Галенкина К.В.), принятое

по иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСТРОЙ КОРПОРАЦИЯ"

к АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ВСЕВОЛОЖСК" ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, об обязанности заключить дополнительное соглашение

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой корпорация» (далее - истец, ООО «Инвестстрой корпорация», 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.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2017 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятым решением суда первой инстанции, ООО "Инвестстрой Корпорация" обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое решение отменить, обязать Администрацию муниципального образования «Город Всеволожск всеволожского муниципального района Ленинградской области заключить дополнительное соглашение к соглашению о частно-муниципальном партнерстве от 23.06.2014 №10/01-34 о продлении сроков выполнения работ до 30.09.2019 и внести изменения в преамбулу и текст договора в части указания кадастрового номера земельного участка в редакции, предложенной ООО "Инвестстрой Корпорация".

От ответчика поступил отзыв на апелляционную жалобу, из которого следует, что Администрация на настоящий момент заинтересована в реализации указанного инвестиционного проекта и скорейшем получении причитающихся 5% от жилой площади объекта с целью расселения граждан.

В судебное заседании 28.08.2017 ответчик своего представителя не направил. Представитель истца в судебном заседании апелляционного суда 28.08.2017 заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве, в котором просит заменить Администрацию муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского района Ленинградской области на правопреемника Администрацию муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

Из представленных истцом материалов дела следует, что Администрация муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского района Ленинградской области приняло решение №73от 30.11.2016 «О передаче осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения муниципального образования «Город Всеволожск муниципального района Ленинградской области», передав эти полномочия для исполнения Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

Согласно части 1 статьи 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену данной стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

В силу части 3 статьи 48 АПК РФ для правопреемника все действия, совершенные в арбитражном процессе до вступления правопреемника в дело, обязательны в той мере, в какой они были обязательны для лица, которое правопреемник заменил.

Суд апелляционной инстанции заменил ответчика по делу № А56-25933/2017 – Администрацию муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского района Ленинградской области на правопреемника Администрацию муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

[Судебное заседание по делу №А56-25933/2017 отложено на 25.09.2017.](#)

В судебном заседании апелляционного суда 25.09.2017 представитель истца апелляционную жалобу поддержал в полном объеме, просит решение отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Ответчик - Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания в соответствии со статьей 123, абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом пункта 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 №12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 №228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации», в судебное заседание не явился, отзыв не представил.

Законность и обоснованность принятого по делу судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, 23.06.2014 между Администрацией и ООО «Инвестстрой корпорация» заключено соглашение о частно-муниципальном партнерстве №10/01-34, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по строительству объектов жилого фонда по адресу: г. Всеволожск, пересечение ул. Северная и ул. Строителей, земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:13-02-038:0031 и 47:07:13-02-038:0030, 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.

В процессе реализации указанного соглашения и уточнения границ указанных земельных участков обнаружилось, что данные участки не представляют собой единый земельный массив, что делает невозможным реализацию согласованного сторонами инвестиционного проекта, предусматривающего строительство объектов жилого назначения.

В дальнейшем в 2014-2016 г. земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:13-02-038:0031 и 47:07:13-02-038:0030 с согласия администрации были объединены в единый массив с изменением границ; образован новый земельный участок с кадастровым номером 47:07:1302038:264.

Договор аренды на объединенный земельный участок с кадастровым номером 47:07:1302038:264 заключен между истцом и администрацией 11.01.16 г. (договор аренды земельного участка №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, истец обратился настоящим с исковым заявлением в суд.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований указал, что истец имел возможность 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 узнать о возможности/невозможности реализации инвестиционного проекта на исходных земельных участках и исходя из этих сведений принимать решение об участии в проводимом Администрацией открытом конкурсе на право заключения Соглашения. Истцу надлежало оценивать предпринимательские риски, связанные с нарушением установленных Соглашением сроков вследствие неправомерных действий третьих лиц, и своевременно прибегать к защите нарушенных прав.

Изучив материалы дела, проверив правильность применения судом норм материального и процессуального права, оценив доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции пришел к следующему.

В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу пункта 2 данной статьи, 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 этой 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.

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 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Изменение обстоятельств признается существенным при одновременном наличии условий, содержащихся в перечне, приведенном в пункте 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации и свидетельствующем о приоритете защиты стабильности исполнения договорных обязательств.

При решении вопроса о расторжении или изменении договора в связи с существенным изменением обстоятельств суду надлежит установить наличие каждого из обязательных условий, указанных в пункте 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, для применения данного нормативного положения существенное изменение обстоятельств, позволяющее корректировать условия договора, предполагает собой наличие объективных причин, не зависящих от воли участников соответствующих правоотношений.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, задержка реализации инвестиционного проекта не зависела от воли и действий сторон соглашения о частно-муниципальном партнерстве; объективно задержка вызвана

объединением земельных участков и задержкой при получении технических условий, что привело к нарушению сроков выполнения работ, данное обстоятельство подтверждается имеющийся перепиской в материалах дела.

Из материалов дела следует, что до момента уточнения границ земельного участка и заключения нового договора аренды истец не имел возможности завершить проектирование и приступить к строительству объекта, поскольку не была получена необходимая документация, в том числе градостроительный план на указанный участок. Таким образом, по обстоятельствам, не зависящим от воли и действий сторон, ООО «Инвестстрой корпорация» несвоевременно получило технические условия для присоединения к электрическим сетям и договор технологического присоединения. Кроме того, из материалов дела, а именно из отзыва на исковое заявление, а далее и отзыва на апелляционную жалобу, следует, что Администрация на настоящий момент заинтересована в реализации указанного инвестиционного проекта и скорейшем получении причитающихся 5% от жилой площади объекта с целью расселения граждан.

Очевидно, что исполнение истцом соглашения без изменения его условий привело бы к значительным нарушениям имущественных интересов сторон, со стороны заказчика - невозможностью использования результата строительства и получения жилых площадей, со стороны истца - невозможностью сдачи объекта в эксплуатацию, и, как следствие, неисполнение обязательств по договору. Расторжение соглашения также привело бы к нарушению интересов сторон, со стороны заказчика - к привлечению дополнительных средств, организации новых торгов, значительное увеличение срока строительства, со стороны исполнителя - неполучение ожидаемой прибыли, возможного возникновения убытков.

Отношения истца и ответчика в ходе исполнения соглашения о частно-муниципальном партнерстве регулируются, прежде всего, нормами Гражданского кодекса и не означают невозможности применения положений статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации судом при рассмотрении спора. Следовательно, заявленные требования подлежат удовлетворению на основании статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Такой подход согласуется и с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, высказанной в Постановлении от 24.07.2012 N 5761/12.

При таких обстоятельствах, суд считает апелляционную жалобу ООО "Инвестстрой Корпорация" обоснованной и подлежащей удовлетворению, а решение суда от 01.06.2017 по делу N A56-25933/2017 - отмене.

Судебные расходы в виде оплаченной истцом при подаче искового заявления и апелляционной жалобы государственной пошлины распределяются судом по правилам ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2017 по делу №А56-25933/2017 отменить.

Обязать Администрацию муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области заключить дополнительное соглашение к соглашению о частно-муниципальном партнерстве от 23.06.2014 № 10/01-34 о продлении сроков выполнения работ до 30.09.2019 и внесении изменений в преамбулу и текст договора в части указания кадастрового номера земельного участка в редакции, предложенной ООО «Инвестстрой Корпорация».

Взыскать с Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в пользу ООО «Инвестстрой Корпорация» 9 000 рублей 00 копеек расходов по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Н.В. Аносова

Судьи

И.В. Сотов

В.В. Черемошкина