



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
25 ноября 2011 года

Дело № А56-45668/2011

Резолютивная часть решения объявлена 22 ноября 2011 года.
Полный текст решения изготовлен 25 ноября 2011 года.

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

при ведении протокола судебного заседания секретарем Сухаревской Т.С.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: ООО "СТАНДАРТ-Инвест" (адрес: 194044, РОССИЯ, Санкт-Петербург, ул. Смолячкова, д. 19, офис 715, ОГРН: 1097847084906);

ответчик: ООО "Эксклюзив СПб" (адрес: 191119, РОССИЯ, Санкт-Петербург, ул. Черныховского, д. 21, ОГРН: 1097847312331);

о понуждении к заключению дополнительного соглашения
при участии

от истца – Волков И.С., доверенность от 15.06.2011

от ответчика – Круглов О.В. по доверенности от 01.03.2011

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью "СТАНДАРТ-Инвест" обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Эксклюзив СПб" о понуждении к заключению дополнительного соглашения к договору от 21.07.2010 №1Б-2 соинвестирования строительства машино-места в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западное пересечение с пр.Художников), изложив пункт 1.5 этого договора в следующей редакции "В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2009 №1489 и распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2010 №349 срок окончания строительства Объекта – 27 апреля 2012 года".

Истец поддержал заявленные требования.

Ответчик возражал против удовлетворения иска.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон, суд установил следующее.

Между ООО «СТАНДАРТ-Инвест» (инвестор) и ООО «Эксклюзив СПб» (соинвестор) заключен договор от 21.07.2010 № 1Б-2 соинвестирования строительства

машино-места в объекте недвижимости (далее - объект) нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западное пересечение с пр.Художников), по условиям которого стороны осуществляют совместную деятельность по инвестированию строительства и ввода в эксплуатацию объекта.

В соответствии с пунктом 1.3 договора инвестирование соинвестором строительства объекта в порядке, установленном настоящим договором, предполагает право получения соинвестором в собственность своей доли в объекте в виде 49 машино-мест, расположенных на 1 этаже объекта в строительных осях АИ/14-20, высотой 6 м, выделенных в обособленный блок - помещение общей площадью 1563 кв.м.

Согласно пункту 1.5 в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2008 № 1489 срок окончания строительства объекта в течении 24 месяцев со дня вступления постановления в силу, то есть 27 января 2011 года.

Пунктами 4.1, 4.2 договора предусмотрено, что соинвестор осуществляет инвестирование строительства помещения в сумме 62520000 руб. путем перечисления денежных средств на расчетный счет инвестора согласно графику финансирования.

В силу пункта 5.3 договора в случае изменения сроков строительства по решению органов власти, оформленных надлежащим образом, стороны оформляют в письменном виде дополнительное соглашение к настоящему договору с указанием новых сроков строительства.

Письмом от 27.01.2011 № 6 истец направил ответчику Дополнительное соглашение о продлении срока строительства объекта до 27 апреля 2012 года на основании распоряжения Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2010 № 343.

В связи с тем, что проект дополнительного соглашения ответчик не подписал, истец обратился в суд с настоящим иском.

С учетом разъяснений данных в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" договор, заключенный между сторонами, является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ стороны свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Пунктом 1 статья 450 ГК РФ установлено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно статье 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение содержания условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, 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 делового оборота, последующее поведение сторон.

Условие п. 5.3. не предусматривает обязанности ответчика подписать дополнительное соглашение о продлении сроков строительства.

Данное условие указывает на то, что новые сроки строительства становятся обязательными для сторон договора только с момента подписания дополнительного соглашения об изменении сроков. В противном случае следовало бы исходить из того, что решение органов власти об изменении сроков строительства является основанием для одностороннего изменения условий договора. Однако такого условия в договоре не содержится.

Следует отметить, что в силу статьи 422 ГК РФ правила, которые являются обязательными для сторон договора, должны быть установлены законом и иными правовыми актами, тогда как Распоряжение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2010 № 343 не является нормативным актом и обязательно только для истца.

В связи с указанным основанием для удовлетворения иска не имеется.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

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

Судья

Васильева Н.В.