

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

07 декабря 2011 года

г. Санкт-Петербург

Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга в составе:  
председательствующего судьи Юрьева А.К.  
при секретаре Тепляковой М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «Стандарт-Инвест» к Ганиной Наталье Григорьевне о понуждении заключения договора и соединенное с ним гражданское дело по иску ООО «Стандарт-Инвест» к Ганиной Наталье Григорьевне о признании недействительным расторжения договора соинвестирования,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Стандарт-Инвест» обратилось в суд с иском к Ганиной Наталье Григорьевне, просит понудить ответчицу заключить с истцом дополнительное соглашение от 27.01.2011 к договору от 19.03.2010 № 1А соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северозападное пересечение с пр.Художников, а также взыскать с ответчицы расходы по оплате пошлины в сумме 4000 рублей. Исковые требования мотивированы тем, что 19.03.2010 между истцом и ответчиком заключен гражданский договор, предполагающий по окончании его реализации ответчиком соинвестором (ответчицей) в собственность части нежилого помещения общей площадью 773,3 кв.м в строительных осях 11-14/А-И и высотой 3 а, расположенного на 1 этаже многоэтажного паркинга. Пунктом 1.6 договора предусмотрен планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию - 27.01.2011. В связи с задержкой окончания строительства и получения разрешения Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга на его окончание в срок до 27.04.2012 ответчице на основании п.3.1.5, 5.3, 5.4 договора истцом было предложено заключить дополнительное соглашение к договору, предусматривающее изменение планируемого срока ввода объекта в эксплуатацию на 27.04.2012. Ответчица от подписания дополнительного соглашения уклонилась, поэтому истец просит суд обязать ее подписать соглашение на основании п. 4 ст. 445 ГК РФ.

В одном производстве с гражданским делом № 2-3719/11 по вышеуказанному иску соединено гражданское дело № 2-5051/11 по иску ООО «Стандарт-Инвест» к Ганиной Наталье Григорьевне, в котором истец просит признать недействительным расторжение договора от 19.03.2010 № 1А

ПРОНУМЕНОВАНО  
Всего шпато II  
Секретаря



соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западное пересечение с пр.Художников, на основании уведомления Ганиной Н.Г. от 28.04.2011. Требования по этому иску мотивированы тем, что уведомление Ганиной Н.Г. как односторонняя сделка, направленная на односторонний отказ от исполнения договора, является недействительной, поскольку противоречит требованиям п. 3 ст. 450 ГК РФ в связи с неполучением данного уведомления истцом, Ганиной Н.Г. не был соблюден претензионный порядок урегулирования спора, ответчицей допущено злоупотребление правами, так как она должна была при заключении договора понимать невозможность окончания строительства в предусмотренные в нем сроки, своевременно оплатить инвестиционные взносы, заключить дополнительное соглашение, предусматривающее перенос сроков окончания строительства, не заключать договор инвестирования на это же помещение с ОАО «Парнас-Паркинг».

Представитель ООО «Стандарт-Инвест» в судебном заседании поддержал заявленные требования по обоим искам, просил их удовлетворить.

Представитель ответчицы Ганиной Н.Г., являющийся одновременно представителем третьего лица – ОАО «Парнас-Паркинг», требования по обоим искам не признал, указав на то, что Ганина Н.Г., как соинвестор по договору от 19.03.2010 № 1А перечислила истцу 17 356 800 рублей (из 22 600 000 рублей, предусмотренных договором), но получив информацию о невозможности выполнения ООО «Стандарт-Инвест» в срок, установленный договором, обязательств по завершению строительства объекта и передачи его ответчице, на основании п. 5.8 договора в одностороннем порядке отказалась от его исполнения, направив об этом уведомление истцу. Расторжение данного договора между истцом и ответчицей подтверждается также фактами неоднократного направления ООО «Стандарт-Инвест» в адрес Ганиной Н.Г. уведомлений о расторжении договора, осуществленным истцом ответчице возвратом части денежных средств в сумме 10 000 рублей.

Представитель третьего лица – Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга – в суд не явился, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица ООО ГИСК-Стандарт» своего представителя в суд не направило.

Суд, непосредственно выслушав лиц, участвующих в деле, изучив и оценив представленные доказательства, приходит к следующим выводам.

Между ООО «Стандарт-Инвест» и Ганиной Натальей Григорьевной был заключен договор от 19.03.2010 № 1А соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западное пересечение с пр.Художников. По условиям договора Ганина Н.Г. приняла обязанности внести по графику в качестве инвестиций денежные средства в

сумме 22 600 000 рублей, а ООО «Стандарт-Инвест» обязалось направить полученные денежные средства на строительство объекта, в течение 30 дней после ввода объекта в эксплуатацию передать соинвестору по акту помещение в объекте. Пунктом 1.6 договора предусмотрен планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 27.01.2011 – в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2008 № 1489 (л.д. 18-22).

Согласно п. 5.8 данного договора соинвестор (Ганина Н.Г.) вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае просрочки окончания строительства Помещения на срок более 3 месяцев либо просрочки передачи Помещения Соинвестору на срок более 3 месяцев.

В срок, установленный договором (27.01.2011), строительство объекта, а, соответственно, и Помещения, подлежащего передаче соинвестору для оформления на него права собственности, завершено не было. Изменений в указанное постановление Правительства Санкт-Петербурга не внесено. На момент рассмотрения настоящих исков Объект также не введен в эксплуатацию. Это обстоятельство не отрицается обеими сторонами, подтверждается копиями обращения ОАО «Паркса-Паркинг» о продлении срока строительства и распоряжения Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2010 № 348, представленной перепиской между соинвесторами.

29.04.2011 рядом соинвесторов, в том числе Ганиной Н.Г., в адрес ООО «Стандарт-Инвест» почтой по фактическому адресу истца, обозначенному в договоре (г.Санкт-Петербург, ул.Смоляčkова,д.19, офис 715), была направлена претензия об одностороннем расторжении договоров, в том числе договора от от 19.03.2010 № 1А по причине незавершения строительства объекта в течение более 3 месяцев после оговоренного срока (л.д. 91-92).

Согласно ч. 2 ст. 1 Гражданского кодекса РФ граждане (физические 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.

В соответствии со ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения

обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 309, 310 ГК РФ).

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица 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. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Поскольку истец и ответчица в договоре по взаимному согласию предусмотрели возможность его расторжения в одностороннем внесудебном порядке соинвестором при просрочке окончания строительства на срок свыше 3 месяцев, вне зависимости от причин такой просрочки, то действия Ганиной Н.Г. по реализации своего права, совершенные путем подписания и направления в адрес истца претензии от 28.04.2011 о расторжении договора, являются правомерными, не противоречат требованиям закона и обязательствам, принятым на себя сторонами добровольно.

Тот факт, что данная претензия не была доставлена почтой истцу по причине непринятия ООО «Стандарт-Инвест» мер к организации получения почтовой корреспонденции по месту своего фактического нахождения, указанному в договоре, правового значения для признания односторонней сделки ответчицы совершенной в установленном порядке, - не имеет.

День сдачи (29.04.2011) на почту для отправки истцу претензии от 28.04.2011 следует рассматривать в качестве дня передачи претензии адресату по аналогии с положениями ч. 1 ст. 224, ч. 2 ст. 458 ГК РФ, поскольку иное не предусмотрено ни законом, ни договором.

Возможные негативные последствия, связанные с неполучением истцом почтовой корреспонденции по месту своего нахождения, которое им самим же указывается в договоре, должно нести ООО «Стандарт-Инвест».

К моменту направления Ганиной Н.Г. в ООО «Стандарт-Инвест» претензии об одностороннем расторжении договора он не был расторгнут сторонами в ином порядке, ни по обоюдному согласию, ни со стороны ООО «Стандарт-Инвест», представитель которого в суде заявил о том, что все направленные истцом в адрес Ганиной Н.Г. уведомления об одностороннем расторжении договора - не имеют юридической силы, с чем согласился

представитель ответчицы. В подтверждении данной позиции представитель истца передал в суд копию телеграммы ООО «Стандарт-Инвест» от 14.10.2011 в адрес Ганиной Н.Г. Дополнительное соглашение об изменении сроков реализации договора сторонами согласовано и подписано не было.

Довод о несоблюдении ответчицей претензионного порядка разрешения спора, предусмотренного п. 7.2 договора от 19.03.2010, суд считает несостоятельным.

В данном пункте договора, исходя из буквального его толкования, речь идет не о действиях участников договора, непосредственно направленных на реализацию своих прав и обязанностей, вытекающих из договора, в том числе на реализацию права соинвестора в одностороннем порядке расторгнуть договор, а о необходимости досудебного урегулирования возникающих споров по поводу исполнения договора.

Кроме того, суд учитывает, что в адрес ООО «Стандарт-Инвест» соинвесторами, включая Ганину Н.Г., направлялась 07.04.2011 почтой претензия от 01.04.2011 о возможности расторжения договоров в случае неисполнения обязательств в срок до 27.04.2011, в том числе договора от 19.03.2010.

Признаков злоупотребления правами при заключении Ганиной Н.Г. договора от 19.03.2010, в котором был указан срок окончания строительства 27.01.2011, а также в ее действиях по приостановке перечисления в полном объеме инвестиционных средств, неподписанию дополнительного соглашения на условиях, предложенных истцом, заключению предварительного договора инвестирования строительства от 20.04.2011 № 1А с ОАО «Парнас-паркинг» на тот же объект, - суд не усматривает, объективных и допустимых доказательств этого, а рвано того, что перечисленные выше действия влияют на правовую оценку сделки по расторжению договора, совершенной Ганиной Н.Г., истцом, в нарушение ст. 56 ГПК РФ, не представлено. Истец не лишен возможности предъявить к Ганиной Н.Г. соответствующую претензию, если считает, что ее какими-либо незаконными действиями (бездействием), как в рамках исполнения договора от 19.03.2010, так и вне его, причинен материальный вред.

В связи с тем, что суд приходит к выводу об обоснованности возражений ответчицы, указывающей на факт расторжения договора от 19.03.2010, отсутствуют и правовые основания для понуждения ее в настоящее время к заключению дополнительного соглашения к этому договору, изменяющего срок окончания строительства объекта.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования ООО «Стандарт-Инвест» к Ганиной Наталье Григорьевне о понуждении заключения дополнительного соглашения от 27.01.2011 к договору от 19.03.2010 № 1А соинвестирования строительства

нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западное пересечение с пр.Художников), и о признании недействительным расторжения договора соинвестирования строительства нежилого помещения от 19.03.2010 № 1А на основании уведомления Ганиной Натальи Григорьевны от 28.04.2011 – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение десяти дней с момента его изготовления в окончательном виде через Красногвардейский районный суд Санкт-Петербурга.

Судья

А.К.Юрьев

