

Постановление ФАС Центрального округа от 03.12.2008 N Ф10-5572/08 по делу N А35-799/08-С5.

В иске о расторжении договора инвестиционной деятельности в строительстве отказано правомерно, поскольку истцом не представлены доказательства существенного увеличения стоимости материалов и строительно-монтажных работ, выполненных при строительстве дома, указанного в договоре.

Дело N А35-799/08-С5

(извлечение)

Резолютивная часть постановления объявлена 03.12.2008 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 03.12.2008 г.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа, рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу ООО ПКФ "ИнкомИндустрия", г. Курск, на решение Арбитражного суда Курской обл. от 7 июля 2008 г. и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 сентября 2008 г. по делу N А35-799/08-С5,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью ПКФ "ИнкомИндустрия", г. Курск, (далее - ООО ПКФ "ИнкомИндустрия"), обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском к Закрытому акционерному обществу "Строительная компания "СпецВысотСтрой", г. Москва, (далее - ЗАО "СпецВысотСтрой"), о расторжении договора об инвестиционной деятельности в строительстве N 11/2005-К от 30.03.2005.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета, спора привлечена Симоненкова Ю.Ю.

Решением Арбитражного суда Курской области от 07.07.2008 в иске отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела нарушение норм материального и процессуального права, в частности ст. ст. 200, 431, 450, 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 9, 10, 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" обратилось в Федеральный арбитражный суд Центрального округа с кассационной жалобой, в которой просит об отмене решения Арбитражного суда Курской области от 07.07.2008 и постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2008 как незаконных.

В судебном заседании представители ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" поддержали доводы кассационной жалобы по изложенным в ней мотивам.

Представитель ЗАО "СпецВысотСтрой" доводы кассационной жалобы не признал, считает обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, арбитражный суд кассационной инстанции не находит оснований для ее удовлетворения.

Как следует из материалов дела, между ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" (заказчик) и ЗАО "Строительная компания "СпецВысотСтрой" (генподрядчик) заключен договор генподряда N ГПК-01 от 03.08.2004 на строительство жилого комплекса по адресу: г. Курск, пересечение ул. Бойцов Девятой дивизии и ул. Майский бульвар, по условиям которого генподрядчик обязался выполнить по заданию заказчика весь комплекс работ по

строительству объекта в соответствии с технической документацией, а заказчик обязался оплатить выполненные работы в соответствии с п. 2.4. договора.

30.05.2006 стороны подписали соглашение о расторжении договора генподряда N ГПК-01 от 03.08.2004, установив, что работы выполнены на сумму 15691512 руб. 03 коп., не оплачено выполненных работ на сумму 13685075 руб. 76 коп. Заказчик обязался выплатить генподрядчику задолженность за выполненные работы в размере 13685075 руб. 76 коп. в срок до 31.05.2006.

Согласно п. 9 данного соглашения договор генподряда считается расторгнутым с момента полной оплаты генподрядчику всей суммы задолженности заказчика, а именно 13685075 руб. 76 коп.

В связи с отсутствием у ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" денежных средств для оплаты выполненных строительных работ, стороны подписали 16 договоров об инвестиционной деятельности в строительстве (с N N 1/2005-К по 16/2005-К от 30.03.2005) на общую сумму 13685075 руб. 76 коп, а также акты о зачете взаимных требований от 31.05.2006.

В соответствии с условиями договора об инвестиционной деятельности в строительстве N 11/2005-К от 30.03.2005 ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" (застройщик) приняло на себя обязательство своими силами или с привлечением других лиц построить жилой дом, а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать ЗАО "Строительная компания "СпецВысотСтрой" (соинвестор) квартиру проектной площадью 45,1 кв. м. Соинвестор, в свою очередь, принял на себя обязательство оплатить застройщику обусловленную цену (сумму инвестиций) и принять квартиру при наличии разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Размер инвестиционной стоимости 1 кв. м. определен сторонами в сумме 13650 руб. за 1 кв. м., является окончательным и изменению не подлежит.

Согласно приложению N 3 к договору N 11/2005-К от 30.03.2005 сумма инвестиций по договору равна 615615 руб. Срок оплаты до 31.05.2006 года.

В соответствии с п. 4.2 договора N 11/2005-К от 30.03.2005 при выполнении условий по оплате суммы инвестиций инвестор приобретает право на получение в собственность квартиры, технические характеристики и проектная площадь которых приведены в Приложении N 4 к договору.

Пунктом 5.2.1 предусмотрен срок окончания строительства и ввод жилого дома в эксплуатацию - до 30.09.2007.

31.05.2006 стороны подписали акт зачета встречных однородных требований, в соответствии с которым обязательства застройщика по соглашению от 30.05.2006 частично прекращаются путем зачета требования застройщика к соинвестору по договору инвестирования. Зачет произведен в сумме 615615 руб.

Согласно договору уступки прав требований N 11/2005-К-01 от 12.11.2007 ЗАО "Строительная компания "СпецВысотСтрой" (правообладатель) уступило Симоненковой Ю.Ю. (правоприобретатель) свои права и обязанности по договору N 11/2005-К от 30.03.2005, включая право требования на передачу квартиры общей проектной площадью 45,1 кв. м.

Ссылаясь на то, что с момента заключения договора об инвестиционной деятельности в строительстве N 11/2005-К от 30.03.2005 по независимым от ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" причинам произошло значительное увеличение сметной стоимости строительства, а ответчик отказался от увеличения размера инвестиционного вклада, ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" обратилось в арбитражный суд с требованием о расторжении указанного договора на основании ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Принимая решение по делу, арбитражный суд обоснованно исходил из следующего.

В силу ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при

существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Согласно п. 2 ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; 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; 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; из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

В соответствии со ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации наличия обстоятельств, указанных в п. 2 ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан доказать истец.

В нарушение указанной нормы права, факт одновременного наличия всех условий, предусмотренных п. 2 ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве обязательных для расторжения договорных отношений сторон, ООО ПКФ "ИнкомИндустрия" не доказан.

Доводы истца о непрогнозируемом росте цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы, и, соответственно резком увеличении стоимости строительства, были предметом исследования и оценки арбитражного суда и обоснованно отклонены им.

Как правильно указал арбитражный суд, кризисных явлений в экономике в спорный период не было, а уровень инфляции в 2007 году не превысил прогнозируемой величины. Судом также приняты во внимание представленные истцом данные о том, что цены на материалы и строительно-монтажные работы в спорный период выросли на 68%, в то же время рыночные цены на недвижимость (квартиры) возросли в 2,3 раза, то есть доход от реализации квартир, покроет возросшие издержки истца.

Кроме того, истцом не представлены доказательства существенного увеличения стоимости материалов и строительно-монтажных работ, выполненных при строительстве дома, указанного в договоре N 11/2005-К от 30.03.2005.

В силу ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринимательской деятельностью признается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Учитывая вышеизложенное, арбитражный суд обоснованно указал на то, что при осуществлении предпринимательской деятельности в области строительства ООО "ПКФ "ИнкомИндустрия" должно анализировать и прогнозировать состояние рынка в своей

сфере деятельности, в том числе, ожидаемый уровень инфляции, увеличение стоимости строительных материалов и работ в период строительства, в связи с чем возможность всех указанных изменений не могла быть неизвестна истцу при заключении договора.

Доводы заявителя кассационной жалобы о том, что арбитражный суд неправильно квалифицировал оспариваемую сделку как договор на долевое участие в строительстве, несмотря на то, что в п. 2 договора N 11/2005-К от 30.03.2005 указано на то, что основанием его заключения является Федеральный закон Российской Федерации "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации осуществляемой в форме капитальных вложений", не применил положения п. 3 ст. 744 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые, по мнению истца, также являются основанием для расторжения договора, не могут быть приняты во внимание по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Федеральный закон Российской Федерации "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации осуществляемой в форме капитальных вложений" каких-либо специальных требований к виду договора, отличных от требований, определяемых Гражданским кодексом Российской Федерации, не устанавливает.

В связи с этим может быть заключен договор об инвестировании любого вида, не противоречащего гражданскому законодательству.

Названный закон не содержит также положений, регулирующих порядок установления и изменения договорной цены, размера инвестирования и основания для расторжения инвестиционного договора.

В соответствии п. 1 ст. 744 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ.

Согласно п. 3 ст. 744 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.

Из буквального толкования положений ст. 744 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что право подрядчика требовать изменения сметы возникает только в случае внесения заказчиком изменений в техническую документацию и, соответственно, увеличения стоимости строительства более чем на 10%. При этом указанная правовая норма, не дает подрядчику права на расторжение договора.

Таким образом, ссылка заявителя кассационной жалобы на положения п. 3 ст. 744 Гражданского кодекса Российской Федерации неправомерны.

Довод истца о неприменении арбитражным судом положений ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, регуливающей порядок выдачи разрешения на строительство, также неправомерен, поскольку не имеет отношения к заявленному требованию.

Кроме того, как следует из материалов дела, получение соответствующего заключения являлось обязанностью истца, и задержка в его получении, свидетельствует о ненадлежащем выполнении ООО "ПКФ "ИнкомИндустрия" своих договорных обязательств, и не является основанием для расторжения оспариваемой сделки.

Ссылка заявителя на положения ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющей начало течения срока исковой давности, судом кассационной инстанции отклоняется, как не основанная на материалах дела.

Вывод арбитражного суда первой инстанции о том, что иск заявлен к ненадлежащему ответчику, поскольку, в связи заключением между ЗАО "Строительная

компания "СпецВысотСтрой" (правообладатель) и Симоненковой Ю.Ю. (правоприобретатель) договора уступки прав требований N 11/2005-К-01 от 12.11.2007, произошла замена стороны в договоре N 11/2005-К от 30.03.2005, не основан на законе.

В соответствии со ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Из указанной правовой нормы следует, что другому лицу переходит именно право требования исполнения конкретного обязательства вытекающего из договора (в данном случае права требования передачи квартиры). При этом замены стороны в договоре не происходит.

Поскольку указанное нарушение не привело к принятию неправильного решения по делу, оно не может являться основанием для отмены принятых судебных актов.

Нарушений норм материального и процессуального права, которые в силу ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации могут являться основанием для отмены судебных актов, не установлено.

При таких обстоятельствах, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь ст. 287 п. 1 ч. 1, ст. 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда Курской обл. от 7 июля 2008 г. и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 сентября 2008 г. по делу N А35-799/08-С5 оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента принятия.