

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 декабря 2006 года

Дело N А56-15305/2006

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Коняевой Е.В., судей Кадулина А.В. и Сергеевой И.В., при участии от ООО "Стройиндустрия-Н" Рассудова А.Н. (доверенность от 25.12.06), от ООО "Трансстрой" директора Никольского В.Н. (решение участника от 25.05.06 N 1), Комиссарова А.Ф. (доверенность от 03.10.06), Каликина К.М. (доверенность от 03.10.06), рассмотрев 27.12.06 в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Стройиндустрия-Н" на [постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.06 (судьи Зайцева Е.К., Герасимова М.М., Копылова Л.С.) по делу N А56-15305/2006,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Стройиндустрия-Н" (далее - ООО "Стройиндустрия-Н") обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Трансстрой" (далее - ООО "Трансстрой") о понуждении к исполнению обязанности в натуре и обязанности ООО "Трансстрой" исполнить обязательства застройщика по договору генерального инвестирования от 09.08.03, а именно:

- осуществлять выполнение условий решения инвестиционно-тендерной комиссии, Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга N 1864-р от 24.07.03 и инвестиционного договора, заключенного застройщиком с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее - КУГИ);

- до истечения срока действия договора не поручать выполнение функций заказчика третьим лицам или каким-либо иным образом ограничивать функции заказчика, переданные ООО "Стройиндустрия-Н";

- в процессе строительства оказывать ООО "Стройиндустрия-Н" всяческую поддержку и помощь во взаимоотношениях с городскими органами власти;

- в течение пяти дней с момента получения подписывать предоставленные ему ООО "Стройиндустрия-Н" отчеты перед Комитетом по строительству Администрации Санкт-Петербурга о ходе выполнения строительных работ и передавать такие отчеты в Комитет по строительству и территориальное управление Красногвардейского административного района;

- по окончании строительства участвовать в сдаче объекта рабочей и Государственной приемочной комиссии;

- после окончания строительства объекта в кратчайшие сроки получить в уполномоченных органах Администрации Санкт-Петербурга документы, подтверждающие исполнение инвестиционных обязательств перед Санкт-Петербургом, и передать их ООО "Стройиндустрия-Н";

- в течение трех месяцев после утверждения акта Государственной приемочной комиссии обеспечить ООО "Стройиндустрия-Н" всеми необходимыми и достаточными документами, согласно существующему порядку, для оформления прав собственности на помещения ООО "Стройиндустрия-Н" в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество;

- в течение трех месяцев после утверждения акта Государственной приемочной комиссии передать ООО "Стройиндустрия-Н" 100% площадей жилых и нежилых

помещений объекта путем подписания акта приема-передачи помещений объекта, составленного ООО "Стройиндустрия-Н";

- совместно с ООО "Стройиндустрия-Н" передать завершенный строительством объект и инженерные сети в эксплуатацию и на баланс эксплуатирующим организациям.

Решением от 05.06.06 (судья Кузнецов М.В.) иск удовлетворен.

[Постановлением](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.06 решение отменено, в иске отказано.

В кассационной жалобе ООО "Стройиндустрия-Н", ссылаясь на неправильное применение судом норм материального и процессуального права, просит отменить [постановление](#) и направить дело на новое рассмотрение.

В обоснование жалобы ее податель указал на то, что апелляционным судом не были приняты во внимание представленные истцом доказательства, подтверждающие ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору генерального инвестирования.

В судебном заседании представитель ООО "Стройиндустрия-Н" поддержал доводы кассационной жалобы, а представитель ООО "Трансстрой" против ее удовлетворения возражал.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как усматривается из материалов дела, 09.08.03 между ООО "Трансстрой" (застройщик) и ООО "Стройиндустрия-Н" (инвестор-заказчик) заключен договор генерального инвестирования, в соответствии с которым инвестор-заказчик обязуется осуществить деятельность по инвестированию проектирования и строительства жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейский административный район, Ржевка - Пороховые, квартал 6, корп. 37 - 41 (восточнее дома N 17, корп. 1, литера А, по Ленской ул.), а также осуществлять функции заказчика на весь период проектирования и строительства объекта.

В рамках исполнения договора генерального инвестирования ООО "Стройиндустрия-Н" заключило договор от 20.08.03 N 05-Пд/08-03 на создание и передачу проектной документации для строительства объекта, а также договор генерального подряда от 16.09.03 N 02-Пд/09-03.

Дополнительным соглашением от 22.04.04 N 1 к договору генерального инвестирования предусмотрено, что по окончании строительства застройщик передает инвестору-заказчику 100% жилых и нежилых помещений объекта путем подписания акта приема-передачи помещений объекта.

На основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 24.07.03 между КУГИ и ООО "Трансстрой" заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 24.09.03 N 00/ЗК-020319(07).

ООО "Стройиндустрия-Н", полагая, что ответчик в период с августа 2005 года не оказывает истцу содействия в отношениях с третьими лицами и пытается затруднить исполнение инвестором принятых на себя обязательств в рамках договора генерального инвестирования, а также пытается расторгнуть данный договор в одностороннем порядке, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, применил положения [статей 12, 307, 309, 310, 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и пришел к выводу об обоснованности заявленных требований.

Апелляционный суд отказал в удовлетворении иска ввиду недоказанности обстоятельств, положенных в основу исковых требований.

Кассационная инстанция не усматривает оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как предусмотрено [статьями 309, 310](#) ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и

одностороннее изменение его условий не допускаются.

В соответствии со [статьей 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.

[Статья 12](#) ГК РФ предусматривает присуждение к исполнению обязанности в натуре как один из способов защиты гражданских прав.

В предмет доказывания по такому иску входит установление у должника определенных обязательств, наступление срока их исполнения и факт неисполнения должником конкретных обязательств.

Апелляционный суд, полно установив фактические обстоятельства и всесторонне исследовав представленные сторонами доказательства, пришел к выводу о том, что требования ООО "Стройиндустрия-Н" не основаны на законе, не подтверждены материалами дела и не подлежат удовлетворению.

Суд кассационной инстанции находит позицию апелляционного суда правильной и полностью соответствующей нормам материального права.

Ряд обязательств, присуждение к исполнению которых является предметом спора, относятся к будущему и предусматривают совершение ответчиком определенных действий после сдачи строящегося объекта в эксплуатацию. Однако из материалов дела следует, что строительство дома не завершено, поэтому срок исполнения данных обязательств нельзя признать наступившим, а требование истца о их исполнении - правомерным.

В части требований об исполнении ответчиком иных обязательств, предусмотренных договором генерального инвестирования, апелляционный суд правильно указал на то, что истцом не представлено надлежащих доказательств того, что конкретные обязательства ответчиком не исполнены. Ряд условий договора (пункты 3.1.7, 3.1.9) носят общий характер и не позволяют определить, какие действия должен совершить ответчик во исполнение этих условий.

Материалы дела свидетельствуют лишь о разногласиях сторон в связи с исполнением ими договора генерального инвестирования и о намерении ответчика расторгнуть данный договор в судебном порядке. Право одной из сторон договора требовать расторжения или изменения договора предусмотрено [статьей 450](#) ГК РФ.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что апелляционный суд правильно применил нормы материального права. Нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильного [постановления](#), а также безусловно влекущих отмену судебного акта, допущено не было.

Обжалуемый судебный акт отмене не подлежит.

На основании изложенного и руководствуясь [статьями 286, 287, 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

ПОСТАНОВИЛ:

[постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.06 по делу N А56-15305/2006 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Стройиндустрия-Н" - без удовлетворения.

Председательствующий
КОНЯЕВА Е.В.

Судьи
КАДУЛИН А.В.
СЕРГЕЕВА И.В.
