

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**Климова ул., 62 д., Курган, 640002, <http://kurgan.arbitr.ru>,

тел. (3522) 41-84-84, факс (3522) 41-88-07

E-mail: [info@kurgan.arbitr.ru](mailto:info@kurgan.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**г. Курган  
26 ноября 2015 года

Дело № А34-4158/2015

Резолютивная часть решения объявлена 19 ноября 2015 года.  
В полном объеме решение изготовлено 26 ноября 2015 года.

Арбитражный суд Курганской области в составе судьи Тюриной И.Г., при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания помощником судьи Вейс Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Патрушева Олега Григорьевича (ИНН 450100192771, ОГРНИП 304450111800056) к индивидуальному предпринимателю Печерских Ирине Сергеевне (ИНН 450103715204, ОГРНИП 309450128600049) о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки, о понуждении исполнить обязательства третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области при участии в заседании представителей:  
от истца: Патрушев О.Г., паспорт, Иванов А.Ю., доверенность от 17.08.2015 № 75, паспорт,  
от ответчика: Дегтярев А.В., доверенность от 11.09.2015, паспорт,  
от третьего лица: явки нет, извещено,

установил:

индивидуальный предприниматель Патрушев Олег Григорьевич (далее - истец, ИП Патрушев О.Г.) обратился в Арбитражный суд Курганской области с иском к индивидуальному предпринимателю Печерских Ирине Сергеевне (далее - ответчик) о признании договора купли-продажи доли незавершенного строительством объекта от 14.06.2013 недействительным и применении последствий недействительности сделки. Кроме того, ИП Патрушев О.Г. просит обязать ИП Печерских И.С. исполнить обязательства, принятые по договору о совместной деятельности от 01.06.011, договору о совместном долевом участии по инвестированию строительства нежилого здания от 22.08.2012 и договору от 19.01.2014.

Определением суда от 21.09.2015 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области (далее – третье лицо).

Определением суда от 19.10.2015 в соответствии с частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято уточнение исковых требований.

В судебном заседании представитель истца на заявленных требованиях с учетом их уточнения (л.д.121-127), а также возражений на отзыв ответчика (л.д.131-133) настаивал.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам письменного отзыва (л.д.78-79), отзыва на уточненное исковое заявление (л.д.101-105). Возражая против удовлетворения исковых требований, указывает, что ответчик не отказывается от принятых по договорам от 01.06.2011, от 22.08.2012, от 19.01.2014 обязательств, с момента их заключения от истца не поступало каких-либо письменных претензий о ненадлежащем исполнении принятых по договорам обязательств; заявляя о недействительности договора купли-продажи доли незавершенного строительством объекта от 14.06.2013 по основаниям статьи 178 ГК РФ, истец уклоняется от исполнения условий п.6.1 и 6.2 договора от 22.08.2012.

Третье лицо не обеспечило явку своего представителя в судебное заседание, о месте и времени судебного заседания извещено надлежащим образом, в том числе публично путем размещения определения на официальном сайте суда.

Через канцелярию суда поступил отзыв, в котором содержится ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 13.11.2015 объявлен перерыв до 19.11.2015 до 11 час. 00 мин.

После перерыва 19.11.2015 в 11 час. 04 мин. судебное заседание продолжено в том же составе суда при участии представителей истца и ответчика.

Поступивший от третьего лица отзыв приобщен к материалам дела в порядке статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебное заседание проведено в отсутствие не явившегося представителя третьего лица в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав письменные материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются

соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

Из материалов дела следует, что сторонами заключен договор о совместной деятельности от 01.06.2011, по условиям которого, стороны обязуются соединить свои вклады для строительства нежилого здания расположенного по адресу: г.Курган, пересечение улиц Кравченко, 92 и К.Маркса, 123 (кадастровый номер земельного участка 45:25:07045:23) ориентировочной стоимостью 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, далее именуемое «Объект» для дальнейшего его совместного использования (условно – под гостиница, развлекательный центр) и последующее создание Общества с ограниченной ответственностью (далее – Предприятие) в целях дальнейшей совместной эксплуатации Объекта и извлечение прибыли (пункт 1.1 договора) (л.д.15-17).

22.08.2012 между сторонами заключен договор о совместном долевом участии по инвестированию строительства нежилого здания, согласно которого, инвестор-заказчик (истец) и инвестор-подрядчик (ответчик) договорились о совместном долевом участии в инвестировании строительства нежилого здания по адресу: г.Курган, пересечение улиц Кравченко, 92 и К.Маркса, 123 (кадастровый номер земельного участка 45:25:07045:23) далее именуемое Объект (пункт 1.1 договора) (л.д.27-29).

Затем, 19.01.2014 между сторонами заключен договор, согласно которого ранее заключенными договорами от 01 июня 2011 года и 22 августа 2012 года сторонами определены доли участия и доли собственности в строительстве 4-х этажного (включая цокольный этаж) нежилого здания по адресу: г.Курган, пересечение улиц Кравченко, 92 и К.Маркса, 123 (кадастровый номер земельного участка 45:25:07045:23), далее именуемого объект, которые составляют: Заказчик: доля участия – 18%, доля собственности – 18%; Подрядчик: доля участия – 82%, доля собственности – 82% (пункт 1 договора) (л.д.33).

Договоры оформлены путем составления одного документа, подписаны собственноручно истцом и ответчиком. Стороны приступили к исполнению договоров.

Подписанные сторонами договоры по их существенным условиям является договорами простого товарищества (договорами о совместной деятельности), правоотношения участников сделки регулируются гражданско-правовыми нормами о договоре простого товарищества, содержащимися в статьях 1041 - 1054 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По смыслу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации вопрос о незаключенности договора ввиду неопределенности его предмета следует обсуждать до его исполнения, поскольку неопределенность этого условия может повлечь невозможность исполнения договора. Если договор исполнен и имеются данные, позволяющие установить имущество, являющееся его предметом, и у сторон в процессе исполнения договора не

возникало спора относительно неопределенности его предмета, условие о предмете договора не может считаться несогласованным, а договор - незаключенным.

Квалифицирующими признаками указанных договоров являются соединение вкладов и совместная деятельность для достижения общей цели.

В силу статей 432, 1041, 1042 Гражданского кодекса Российской Федерации существенным условием договора простого товарищества является цель совместной деятельности и условие о вкладах товарищей в общее дело.

Учитывая, что сторонами согласованы существенные условия договоров, стороны приступили к их исполнению, а также отсутствие разногласий у сторон при исполнении договоров, договоры простого товарищества соответствуют требованиям гражданского законодательства к их предмету и форме, являются заключенными.

Ссылаясь на то, что ответчик не исполняет принятые на себя по указанным договорам обязательства, истец обратился в суд с настоящим требованием.

Согласно пункту 5.3 договора от 01.06.2011, пункту 7.3 договора от 22.08.2012 стороны предусмотрели, что будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается обмен претензиями, которые должны рассматриваться сторонами в течение 15-и дней с момента получения. Связанные с договором споры при невозможности их разрешения путем переговоров будут переданы сторонами на рассмотрение арбитражного суда Курганской области в соответствии с действующим законодательством.

В пункте 7 договора от 19.01.2014 стороны предусмотрели, что указанный договор является дополнением и неотъемлемой частью ранее заключенных договоров от 01 июня 2011 года и от 22 августа 2012 года.

Согласно пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Исходя из пункта 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

Учитывая данные положения, изменение договора не означает заключение нового договора, то есть уже заключенный договор продолжает действовать, но с измененными условиями.

То есть, к договору от 19.01.2014 применяются условия, установленные сторонами в договоре от 01 июня 2011 года и в договоре от 22 августа 2012 года.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что по условиям договоров стороны предусмотрели досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров, возникающих из спорных договоров.

Обязанность доказывания соблюдения досудебного претензионного порядка лежит на истце (статьи 65, 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, доказательств того, что истцом соблюден досудебный порядок урегулирования спора путем направления претензии не представлено. Представитель истца в судебном заседании пояснил, что претензии о ненадлежащем исполнении договоров, а также о необходимости исполнить обязательства по договору ответчику не направлялись (аудиозапись судебного заседания от 19.11.2015).

Судебная практика применения процессуальных норм, касающихся соблюдения претензионного порядка, свидетельствует о том, что суды рассматривают претензионный порядок как досудебную процедуру, которую сторонам необходимо пройти в тех случаях, когда она предусмотрена в целях урегулирования спора, именно до обращения в арбитражный суд.

Для целей правильного порядка обращения в арбитражный суд, предусмотренного Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, в случаях, когда предусмотрен претензионный порядок, сначала истец должен направить претензию, а затем дождаться либо уведомления о ее получении и результата ее рассмотрения, либо истечения установленного законом или договором срока для ответа на претензию. Только после соблюдения такого порядка можно обратиться в арбитражный суд с иском и предотвратить последствия, связанные с его возможным оставлением без рассмотрения.

В силу требования подпункта 2 пункта 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

Поскольку, истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный пунктами 5.3, 7.3 договоров, исковое требование индивидуального предпринимателя Патрушева Олега Григорьевича об обязанности индивидуального предпринимателя Печерских Ирины Сергеевны исполнить обязательства, принятые по договору о совместной деятельности от 01.06.011, договору о совместном долевом участии по инвестированию строительства нежилого здания от 22.08.2012 и договору от 19.01.2014, суд оставляет без рассмотрения.

Оставление искового заявления без рассмотрения, согласно части 3 статьи 149 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не лишает истца права вновь обратиться в арбитражный суд с

заявлением в общем порядке после устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без рассмотрения.

В отношении требования истца о признании договора купли-продажи доли незавершенного строительством объекта от 14.06.2013 недействительным и применении последствий недействительности сделки судом установлены следующие обстоятельства.

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Договор в соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими на момент заключения договора.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделкой считаются только правомерное действие, совершенное в соответствии с требованиями закона. Правомерность сделки означает, что она обладает качествами юридического факта, порождающие те правовые последствия, наступление которых желают лица, вступающие в сделку.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно пункту 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные.

Под заблуждением понимается неправильное, ошибочное, не соответствующее действительности представление лица об элементах совершаемой им сделки. Внешнее выражение воли в таких случаях не соответствует ее подлинному содержанию. Заблуждение должно существовать уже в момент совершения сделки и иметь существенное значение для ее совершения.

По смыслу названной нормы Закона, заблуждение имеет место тогда, когда участник сделки помимо своей воли и воли другого участника составляет себе неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и, под их влиянием, совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался.

Под заблуждением следует понимать неправильное, ошибочное, не соответствующее действительности представление лица об элементах совершаемой им сделки, при котором внешнее выражение воли не соответствует ее подлинному содержанию. Такого рода сделка относится к числу оспоримых, и обязанность доказывания квалифицирующих признаков лежит на заинтересованной стороне при предъявлении соответствующего иска в суд.

Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки, то есть совокупности свойств (признаков, условий), характеризующих ее сущность. Природа сделки позволяет отличать один тип сделки от другого. Существенным признается также заблуждение относительно тождества предмета сделки. Под тождеством понимается полное совпадение реального предмета сделки с представлением о нем у стороны, совершающей сделку. Значение придается заблуждениям относительно таких качеств предмета сделки, которые значительно снижают возможности его использования по назначению.

Заблуждение должно иметь место на момент совершения сделки и быть существенным. Причины существенного заблуждения значения не имеют.

Суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

В силу пункта 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Из материалов дела следует, что между истцом (продавец) и ответчиком (покупатель) 14.06.2013 года подписан договор купли-продажи доли незавершенного строительством объекта, согласно которого продавец обязуется передать в собственность, а покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора 82% незавершенного

строительством объекта или 41/50 долю общей собственности незавершенного строительством объекта: общей площадью застройки – 837.1 кв.м., степень готовности 30%, расположенный по адресу: г.Курган, в районе домов по ул.К.Маркса 123 и ул.Кравченко 92 (пункт 1.1 договора) (л.д.31).

В обоснование недействительности указанной сделки истец ссылается на то, что договор купли-продажи был заключен в связи с трудным материальным положением ответчика, необходимостью оформления права общей долевой собственности на объект с целью дальнейшего привлечения денежных средств ответчиком для завершения строительства объекта путем передачи своей доли в залог кредитной организации и завершения строительства, однако, ответчик после заключения договора купли-продажи каких-либо действий, направленных на получение у кредитной организации денежных средств для завершения строительства объекта не предпринимал, тем самым ответчик ввел истца в заблуждение и если бы истец знал о намерениях ответчика и действительном положении дел, то договор купли-продажи между истцом и ответчиком заключен бы не был.

Вместе с тем, никаких конкретных доказательств, свидетельствующих о том, что оспариваемый договор был заключен ИП Патрушевым О.Г. под влиянием заблуждения, суду не представлено.

На момент заключения договора истец располагал или мог располагать сведениями относительно финансового состояния ответчика и с учетом этих сведений должен был принимать решение о заключении договора. При наличии сомнений на момент совершения сделки истец, проявив должную степень осмотрительности, мог отказаться от сделки.

Те обстоятельства, которые указываются ИП Патрушевым О.Г. как основания к признанию договора недействительным по пункту 5 части 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, таковыми не являются.

Из материалов дела усматривается, что ИП Патрушев О.Г. заблуждался относительно мотива сделки, а не ее существа.

По смыслу статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

Оснований для признания заключенного между сторонами договора недействительным на основании статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации арбитражным судом не установлено.

Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Истцу в порядке статьи 102 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации была предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины при обращении в суд с исковым заявлением и

заявлением о принятии судом обеспечения иска.,

Государственная пошлина по требованию о признании договора недействительным составляет 6 000 рублей, за рассмотрение заявления об обеспечении иска в размере 3 000 рублей, по результатам рассмотрения спора в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относится на истца.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 148, статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

В удовлетворении требования индивидуального предпринимателя Патрушева Олега Григорьевича о признании договора купли-продажи доли незавершенного строительством объекта от 14.06.2013 недействительным и применении последствий недействительности сделки отказать.

В остальной части требования индивидуального предпринимателя Патрушева Олега Григорьевича к индивидуальному предпринимателю Печерских Ирине Сергеевне оставить без рассмотрения.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Патрушева Олега Григорьевича (ИНН 450100192771, ОГРНИП 304450111800056) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 9 000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Курганской области.

Судья

И.Г. Тюрина