

Категорія справи № 910/2377/17: Господарські справи; Укладення, зміни, розірвання, виконання договорів (правочинів) та визнання їх недійсними, зокрема:; Розірвання договорів (правочинів); інші договори.

Надіслано судом: 06.04.2017. Зареєстровано: 07.04.2017. Оприлюднено: 11.04.2017.



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 284-18-98, E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua

## РІШЕННЯ

### ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

31.03.2017Справа №910/2377/17

**За позовом** Товариства з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" до Товариства з обмеженою відповідальністю "Управляюча компанія "Київбуд"**про** розірвання договору Суддя Підченко Ю.О. **Представники сторін: від позивача:**Цвігун І.О. - представник за довіреністю;**від відповідача:**Синчанський С.О. - представник за довіреністю.

### СУТЬ СПОРУ:

Товариство з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" (далі - позивач) звернулося до Господарського суду міста Києва із позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю "Управляюча компанія "Київбуд" (далі - відповідач) про розірвання договору № 1 про інвестування будівництва житлового будинку від 20.09.2014 року, мотивуючи це тим, що відповідачем було істотно порушено умови даного договору.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 17.02.2017 порушено провадження у справі № 910/2377/17, розгляд справи призначено на 24.03.2017 року.

23.03.2017 року від представника громадянки ОСОБА\_3 через канцелярію суду надійшла заява про залучення останньої в якості третьої особи, без самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача.

Відповідно до положень статті 27 ГПК України, треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, можуть вступити у справу на стороні позивача або відповідача до прийняття рішення господарським судом, якщо рішення з господарського спору може вплинути на їх права або обов'язки щодо однієї з сторін. Їх може бути залучено до участі у справі також за клопотанням сторін, прокурора. Якщо господарський суд при прийнятті позовної заяви, вчиненні дій по підготовці справи до розгляду або під час розгляду справи встановить, що рішення господарського суду може вплинути на права і обов'язки осіб, що не є стороною у справі, господарський суд залучає таких осіб до участі у справі як третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору.

У заявах про залучення третіх осіб і у заявах третіх осіб про вступ у справу на стороні позивача

або відповідача зазначається, на яких підставах третіх осіб належить залучити або допустити до участі у справі.

Суд дійшов висновку, що у задоволенні клопотання про залучення до справи третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору необхідно відмовити. Оскільки не доведено, що рішення господарського суду по даній справі може вплинути на права та обов'язки ОСОБА\_3.

24.03.2017 року в судовому засіданні оголошено перерву на 31.03.2017 року.

31.03.2017 року, в судовому засіданні, на виконання ухвали Господарського суду м. Києва від 17.02.2017 року по справі № 910/2377/17, відповідачем надано відзив на позовну заяву, в якому він вважає, що вимоги позивача є безпідставними та просив відмовити в задоволенні позову в повному обсязі.

Судом зроблено висновок, що наданих доказів достатньо для вирішення спору по суті.

Оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Судом з урахуванням клопотання відповідача, відповідно до вимог статті 129 Конституції України та статті 4-4 ГПК України забезпечено гласність судового процесу та його повне фіксування технічними заходами, що знайшло своє відображення у протоколі судового засідання згідно вимог статті 81-1 ГПК України.

Розглянувши подані документи і матеріали, заслухавши пояснення представника позивача та відповідача, всебічно і повно з'ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, господарський суд міста Києва, -

### **ВСТАНОВИВ:**

25.12.2003 року між Товариством з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "КРОУН" та Товариством з обмеженою відповідальністю "КОНСОЛЬ ЛТД" було укладено договір «про спільну діяльність по будівництву житлових будинків з вбудованими приміщеннями соціальної сфери на земельній ділянці, яка розташована за адресою: на перетині проспектів Правди та Радянської України у Подільському районі м. Києва» № КУ-40, з метою подальшого будівництва на земельній ділянці орендованій Товариством з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "КРОУН" житлового будинку.

18.03.2013 року Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "КРОУН", Товариство з обмеженою відповідальністю "КОНСОЛЬ ЛТД" та позивач уклали Додаткову угоду № 2 про часткову заміну сторони до Договору № КУ-40 «про спільну діяльність з будівництва Житлових будинків на перетині Правди і Радянської України у Подільському районі м. Києва» від 25.12.2003 року (падалі «Додаткова угода № 2»). Згідно цієї Додаткової угоди № 2 подальше будівництво здійснює позивач, який в подальшому передає побудовані квартири інвесторам (пайовикам) будівництва житлових будинків на перетині Правди і Радянської України у Подільському районі м. Києва.

Згідно пункту 12. Додаткової угоди № 2 позивачу було передано реєстр інвесторів(пайовиків) будівництва Житлових будинків на перетині Правди і Радянської України у Подільському районі м. Києва» від 25.12.2003 року, які до цього часу вже уклали кошти у будівництво, а отже придбали квартири у новобудові.

20.09.2014 року між Товариством з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" (далі - Інвестор) та Товариством з обмеженою відповідальністю "УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ "КИЇВБУД" (далі - Співінвестор) було укладено договір № 1 про інвестування будівництва житлового будинку (надалі - Договір). Відповідно до п. 1.1. Договору предметом цього договору є інвестування робіт по збору вихідних даних, проектуванню, будівництву, введенню в експлуатацію та передачі на баланс експлуатаційним організаціям Житлових будинків з вбудованими приміщеннями соціальної сфери на земельній ділянці, що розташована за адресою: на перетині проспектів Правди і Радянської України (нова назва проспект Георгія Гонгадзе) в Подільському районі м. Києва (надалі - Об'єкт будівництва).

Згідно п. 1.2. договору, сторони мають право залучати до участі у фінансуванні будівництва Об'єкту інших юридичних або фізичних осіб шляхом укладення з ними окремих угод в межах часток сторін в Об'єкті відповідно до умов цього Договору.

У відповідності до п. п. 2.1.2. Договору, Інвестор зобов'язаний надавати Співінвестору на його запит документи, які стосуються будівництва Об'єкту та є в наявності у Інвестора, в тому числі установчі документи Інвестора, в двотижневий термін з моменту надходження запиту.

Водночас пунктом 2.2. Договору, крім іншого, також визначений перелік прав та обов'язків Співінвестора по Договору, зокрема:

2.2.1. разом з Інвестором зібрати вихідні дані та технічні умови для проектування та будівництва Об'єкту, а також забезпечувати дійсність вихідних даних та дозвільних документів, що стосуються проектування, будівництва та експлуатації Об'єкту;

2.2.2. своєчасно вирішувати (узгоджувати) з органами місцевого самоврядування питання, які пов'язані з будівництвом Об'єкту, та отримувати від них необхідні дозволи, погодження, інші документи в межах компетенції Співінвестора;

2.2.3. отримати дозволи, погодження та інші документи, необхідні для здійснення проектних, будівельних робіт, введення в експлуатацію Об'єкту;

2.2.6. здійснювати технічний нагляд та фінансовий контроль за будівництвом Об'єкту;

2.2.9. за власний рахунок забезпечити здійснення авторського нагляду за будівництвом Об'єкту;

2.2.11. надавати Інвестору на його запит *інформацію* про хід будівництва Об'єкта і забезпечувати умови для здійснення контролю за виконанням договору.

За змістом положень ст. ст. 627, 628 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) та відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Згідно із статтями 525, 526 ЦК України зобов'язання має виконуватись належним чином, відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту та інших вимог, що звичайно ставляться. Одностороння відмова від виконання зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

У відповідності до ч. 1. ст. 638 ЦК України, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Свою вимогу щодо розірвання спірного договору позивач мотивує тим, що відповідач істотно порушує взяті на себе зобов'язання по вищезазначеному договору, зокрема:

- відповідачем не подано інформацію до відповідних державних органів про внесення змін до дозволу на виконання будівельних робіт в зв'язку із зміною генерального підрядника та генерального проектувальника на об'єкті будівництва;
- збільшено поверховість будинку без вихідних даних на проектування, вказані зміни не погоджені з відповідними державними органами, крім того абсолютно невідомо які підрядні організації виконують будівельні та проектні роботи на об'єкті будівництва;
- на об'єкті будівництва відсутній технічний та авторський нагляд, в зв'язку із чим неможливо перевірити виконані будівельні роботи на відповідність проектній документації та Державним будівельним-нормам, крім того, на об'єкті будівництва повністю відсутній нагляд за технікою безпеки при виконанні будівельних робіт;
- на вимогу позивача не надаються графіки будівництва, виконавча документація, акти виконаних робіт та інша будівельна документація, повністю проігноровані строки закінчення будівництва, об'єкт будівництва неможливо перевірити як співробітниками позивача так і співробітниками відповідних державних органів, через те, що відповідач фізично не пускає будь-кого на об'єкт будівництва.

Як вбачається з матеріалів справи, позивачем було направлено на адресу відповідача лист № 001/04/11-15 від 04.11.2015 року з проханням про надання інформації у відповідності до умов Договору (зокрема п. 2.2. Договору). Доказів надання відповідачем відповіді на зазначений лист позивача суду не надано.

Натомість, в матеріалах справи міститься копія дозволу на будівництво № 0593-Пд/Г від 24.07.2008 року, який виданий на будівництво 3-х секційного 12-22-12 поверхового житлового будинку (на підставі проектної документації, затвердженої наказом ТОВ «Будівельна компанія "КРОУН" від 05.10.2006 року № 55-г та погодженої Головним управлінням містобудування та архітектури КМР (КМДА) за № 07-9753 від 16.11.2006 року. Цей дозвіл дає право виключно на будівництво 3-х секційного 12-22-12 поверхового житлового будинку на 134 квартири і з підземним паркінгом.

Водночас в матеріалах справи містяться копії листів Департаменту містобудування та архітектури КМДА № 3545/0/07/27-16 від 14.03.2016 року та № 055-7760 від 16.06.2016 року, Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції у м. Києві № 10/26-47/0104/02/2 від 01.04.2016 р. та КМР (КМДА) № 001-573 від 03.03.2016 року, в яких вказується про систематичні порушення містобудівного, трудового, кримінального та іншого законодавства під час виконання будівельних робіт на Об'єкті будівництва.

Також судом встановлено, що постановою Окружного адміністративного суду міста Києва від 10 квітня 2015 року у справі № 826/3884/15 застосовано заходи реагування Головного

управління Державної служби з надзвичайних ситуацій у м. Києві у вигляді повного зупинення будівництва ЖК «Синьоозерний», а також постановою Окружного адміністративного суду міста Києва від 03 червня 2014 року у справі № 826/5850/14 застосовано заходи реагування Територіального управління Державної служби гірничного нагляду та промислової безпеки України у Київській області та м. Києві у вигляді заборони виконання будівельно-монтажних робіт житлового комплексу «Синьоозерний» на перетині проспекту Правди та вул. Гонгадзе у Подільському районі м. Києва.

Окрім того, судом прийнято до уваги той факт, що у рішенні Подільського районного суду м. Києва від 16.11.2015 року у справі № 758/7949/15-ц зазначено, що: «що квартири у будинку, що зводиться вже продано ТОВ "Консоль Лтд" іншим особам, що може призвести у майбутньому до судових позовів, а отже перешкоджатиме реалізації права власності на квартиру, які продає ТОВ "УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ "КИЇВБУД". Також було встановлено, що договір оренди земельної ділянки під об'єктом будівництва сплинув. Крім того, згідно листа Департаменту розвитку будівельної діяльності, ціноутворення та економіки будівництва Мінрегіонбуду. позитивний висновок на даний об'єкт будівництва видано у 2006 році, при чому відповідно до техніко-економічних показників проектної документації передбачалося будівництво даного об'єкту із етажністю від 12 до 22 поверхів, а інформація щодо проектної документації на даний об'єкт та проведення повторної комплексної державної експертизи відсутня. Зазначене також є доказом того, що квартири у вищезгаданому ЖК «Синьоозерний» будуються всупереч проектній документації, що свідчить про обман покупців квартир.»

Також, як вбачається з матеріалів справи, у провадженні Подільського управління поліції Головного управління Національної поліції у м. Києві перебуває кримінальне провадження № 42015100000000155 від 10.02.2015 року, щодо шахрайських дій посадових осіб Товариства з обмеженою відповідальністю "УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ "КИЇВБУД".

У відповідності до ч. 3. ст. 35 ГПК України, обставини, встановлені рішенням суду у господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, крім встановлених рішенням третейського суду, не доказуються при розгляді інших справ, у яких беруть участь ті самі особи або особа, щодо якої встановлено ці обставини.

Приймаючи до уваги вищезазначені обставини, суд приходять до висновку, що відповідачем були допущені порушення істотних умов договору № 1 про інвестування будівництва житлового будинку від 20.09.2014 року.

Відповідно до ч. ч. 2, 3 ст. 651 ЦК України розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

У відповідності до положень ч. ч. 1, 2 ст. 652 ЦК України, у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінилися, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний.

Положеннями статті 188 ГК України визначено порядок зміни та розірвання господарських договорів, зокрема в частинах 2-4, вказаної статті зазначено, що сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

02.12.2016 року позивачем було направлено на адресу відповідача листа № 001/02/12-16 від 02.12.2016 року з пропозицією про розірвання договору № 1 про інвестування будівництва житлового будинку від 20.09.2014 року, яку відповідач отримав 05.12.2016 року.

Доказів надання відповідачем відповіді на зазначений лист позивача суду не надано.

Суд, ознайомившись із доводами відповідача наведеними у відзиві на позовну заяву, дійшов висновку, що вони є необґрунтованими та спростовуються обставинами, з'ясованими судом під час розгляду справи та наявними в ній доказами.

Згідно з частиною 1 статті 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Статтею 34 Господарського процесуального кодексу України передбачено, що господарський суд приймає тільки ті докази, які мають значення для справи. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

Частиною 2 ст. 202 ГК України визначено, що господарське зобов'язання припиняється також у разі його розірвання або визнання недійсним за рішенням суду.

За таких обставин, суд вважає, що вимога Товариства з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" до Товариства з обмеженою відповідальністю "Управляюча компанія "Київбуд" про розірвання договору № 1 про інвестування будівництва житлового будинку від 20.09.2014 року є обґрунтованою, а тому позов підлягає задоволенню.

Згідно з частиною 1 статті 49 Господарського процесуального кодексу України судовий збір покладається: у спорах, що виникають при укладанні, зміні та розірванні договорів, - на сторону, яка безпідставно ухиляється від прийняття пропозицій іншої сторони, або на обидві сторони, якщо господарським судом відхилено частину пропозицій кожної із сторін; у спорах, що виникають при виконанні договорів та з інших підстав, - на сторони пропорційно розміру задоволених позовних вимог.

З урахуванням вищезазначеного, судовий збір у справі покладається на відповідача - Товариство з обмеженою відповідальністю "Управляюча компанія "Київбуд".

Керуючись ст.ст. 203, 215, 525, 526, 610, 625, 638, 651, 652 Цивільного кодексу України, ст.ст. 173-175, 180, 181, 188, 202 Господарського кодексу України, ст.ст. 32-35, 49, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, суд, -

**ВИРІШИВ:**

1. Позов Товариства з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" задовольнити повністю.
2. Розірвати договір № 1 про інвестування будівництва житлового будинку від 20.09.2014 року, укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" та Товариством з обмеженою відповідальністю "Управляюча компанія "Київбуд".
3. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю "Управляюча компанія "Київбуд" (04208, місто Київ, ПРОСПЕКТ ПРАВДИ, будинок 102-А; код ЄДРПОУ 39224771) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Київська-Будівельна-Компанія" (04080, місто Київ, ВУЛИЦЯ КИРИЛІВСЬКА, будинок 82, офіс 256; код ЄДРПОУ 38778139) судовий збір у розмірі 1 600,00 грн. Видати наказ.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом.

***Повне рішення складено: 05.04.2017***

**Суддя**

**Ю.О.Підченко**