



# ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65  
<http://13aas.arbitr.ru>

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

18 июля 2012 года

Дело №А56-25479/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 09 июля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 18 июля 2012 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд  
в составе:

председательствующего Жилиевой Е.В.  
судей Баркановой Я.В., Сериковой И.А.

при ведении протокола судебного заседания: Сизоненко М.Г.

при участии:

от истца: Волков И.С., доверенность от 15.06.2011; Коротков С.В., решение от 17.03.2012 №2-12;

от ответчика: Щеглов А.Ю., доверенность от 10.05.2012; Атеняев Н.Ю., доверенность от 10.05.2012;

от 3-го лица: Коротков А.С., решение от 22.09.2009 № 2

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-7294/2012) ОАО "ПАРНАС-ПАРКИНГ" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.03.2012 по делу № А56-25479/2011 (судья Киселев А.В.), принятое

по иску ООО "СТАНДАРТ-Инвест",  
к ОАО "ПАРНАС-ПАРКИНГ",  
3-е лицо: ООО "ГИСК СТАНДАРТ"

о совершении действий

### **установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» (ОГРН 1097847084906, Санкт-Петербург, ул. Смольячкова, д. 19, офис 715; далее – ООО «СТАНДАРТ-Инвест») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к открытому акционерному обществу «ПАРНАС-ПАРКИНГ» (ОГРН 506784162279, Санкт-Петербург, придорожная аллея, д. 14; далее – ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ»), с учётом заявленных в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнений, о признании общего объема внесенных истцом инвестиционных средств по состоянию

на 27.01.2011 в сумме 101 917 756, 04 руб. при исполнении договора от 27.05.2009 № 1-и/2009 инвестирования строительства объекта недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок № 1 (северо-западное пересечение с пр.Художников) о закреплении за истцом указанных в заявлении в качестве доли в названном объекте недвижимости нежилых коммерческих помещений и машино-мест.

Определением суда от 17.10.2011 назначена экспертиза по определению размера инвестиций, внесенных по договору № 1-и/2009 от 27.05.2009. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» Ермолаеву И.Ю.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Соответствует ли сумма инвестиций ООО «СТАНДАРТ-Инвест» в строительство объекта за период с 01.10.2010 по 31.10.2010 указанных в акте закреплении доли в объекте недвижимости № 5 от 01.11.2010 в размере 9 673 743, 66 руб. Если нет – определить фактическую сумму инвестиций.

2. Соответствует ли сумма инвестиций ООО «СТАНДАРТ-Инвест» в строительство объекта за период с 01.11.2010 по 27.01.2011 указанных в акте закреплении доли в объекте недвижимости № 6 от 11.01.2011 в размере 21.866.236 руб 17 коп. Если нет – определить фактическую сумму инвестиций.

3. Определить объем инвестиционных средств, привлеченных ООО «СТАНДАРТ-Инвест» при исполнении договора № 1-и/2009 от 27.05.2009 по состоянию на 27.01.2011.

По результатам экспертизы суду представлено заключение № 379-СА/2011 от 12.12.2011. Согласно содержащимся в данном заключении выводам сумма, указанная в акте № 5 ООО «СТАНДАРТ-Инвест» в размере 9 673 743, 66 руб. не соответствует сумме, которую можно подтвердить как сумму инвестиций в строящийся объект, так как она включает в себя авансирование невыполненных работ. Сумма, указанная в акте № 6 ООО «СТАНДАРТ-Инвест» в размере 21 866 236, 17 руб. не соответствует сумме, которую можно подтвердить, как сумму инвестиций в строящийся объект, так как она включает в себя часть оплаты невыполненных работ. В объёмах представленной документации, обоснованная сумма инвестиционных средств, вложенных в строительство объекта, составляет 101 930 898 руб.

Решением суда от 01.03.2012 исковые требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ», ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит решение суда отменить.

В обоснование доводов апелляционной жалобы её податель указывает на необходимость дать правовую квалификацию обязательственным отношениям, сложившимся между ООО «СТАНДАРТ-Инвест» и ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» в рамках инвестиционного договора от 27.05.2009 № 1-и/2009, и предъявленных ООО «СТАНДАРТ-Инвест» требований.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель ответчика поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда отменить.

Представитель истца возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, просил решение суда оставить без изменения.

Представитель третьего лица возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, просил решение суда оставить без изменения.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, между ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» (Инвестор-1) и ООО «СТАНДАРТ-Инвест» (Инвестор-2) заключен договор № 1-и/2009 от 27.05.2009 инвестирования строительства объекта 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 стороны осуществляют инвестиционную деятельность по реализации инвестиционного проекта в части строительства и ввода в эксплуатацию названного объекта по указанному адресу.

Согласно пункту 2.4 договора стороны согласились оценить вклад Инвестора-1 в виде результатов проведенных им изыскательских и других работ до момента подписания настоящего договора в денежном эквиваленте, равном 38.000.000 руб., что соответствует 1.925 кв.м общей площади объекта и равно 55 машино-местам.

Пунктом 3.4.2 договора предусмотрено, что доля в объекте Инвестора-2 в счет инвестиционных взносов, указанных в пункте 2.5 настоящего договора составляет 82 процента общей площади объекта, что соответствует 12.054 кв.м общей площади того же объекта.

В соответствии с пунктом 2.5 договора Инвестор-2 приступает к инвестированию объекта на этапе проектирования. К инвестиционным взносам Инвестора-2 относятся финансирование за счет собственных и/или привлеченных

средств и выполнение лично или с привлечением третьих лиц всего комплекса работ по проектированию, проведению государственной экспертизы проекта, строительству и вводу объекта в эксплуатацию, в том числе направленных на приобретение строительных материалов, механизмов, оборудования, оплату строительно-монтажных работ, иных затрат, разрешенных действующим законодательством, а также затрат на проектирование и строительство внешней инженерной инфраструктуры квартала, оплаты стоимости подключений к энергоресурсам и получение технических условий. Указанные выплаты производятся путем прямого перечисления денежных средств на соответствующие счета подрядчиков, привлеченных к строительству объекта, или иных третьих лиц. Пунктом 3.1 договора предусмотрено, что в качестве результатов своей инвестиционной деятельности стороны по мере внесения инвестиционных взносов приобретают имущественные права на соответствующие доли в объекте.

Согласно пункту 3.2 договора оформление прав сторон на свои доли в объекте производятся в установленном действующим законодательством порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения сторонами принятых обязательств с учетом всех дополнительных соглашений к договору и приложений к нему на основании подписания акта приема-передачи доли в объекте и акта выполнения финансовых обязательств.

Кроме того стороны заключили соглашение от 19.06.2009 № 1/PM к договору, согласно которому (пункты 4 и 5) за Инвестором-2 по мере внесения им инвестиционных взносов, оформляемых актами закрепления доли в объекте недвижимости, являющимися неотъемлемыми приложениями к договору, закрепляются машино-места и помещения коммерческого назначения в строящихся паркингах 1 и 2 очереди, что соответствует 82 процентам общей площади объекта, при этом нумерация закрепленных машино-мест и графическое их изображение размещения отражается в приложениях № 1, 2, 3, 4, 5 (поэтажные планировки паркинга 1-й очереди), являющихся неотъемлемой частью данного соглашения.

Актом № 1 от 31.08.2010 закрепления доли в объекте недвижимости подтвердили внесение Инвестором-2 инвестиционных средств в строительство объекта в размере 69.011.656 руб. 85 коп. Актом № 4 от 01.10.2010 – в размере 7.341.715 руб. 92 коп.

Отказ ответчика от подписания и закрепления доли истца в данном объекте недвижимости на основании актов № 5 от 01.11.2010, № 6 от 11.01.2011 явился основанием для обращения ООО «СТАНДАРТ-Инвест» в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, исследовав материалы дела, сделал вывод о наличии оснований для удовлетворения иска.

Удовлетворяя требования истца, суд первой инстанции руководствовался нормой статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательств и требованиями закона. При этом суд исходил из того, что в соответствии с соглашением № 1/PM от 19.06.2009 к договору № 1-и/2009 за Инвестором-2 по мере внесения им инвестиционных взносов, оформляемых актами закрепления доли в объекте недвижимости, закрепляются конкретные машино-места и помещения коммерческого назначения в строящемся объекте.

Исполняя условия сделки стороны актом от 31.08.2010 № 1 закрепления доли в объекте недвижимости подтвердили внесение ООО «СТАНДАРТ-Инвест» инвестиционных средств в строительство объекта в размере 69.011.656 руб. 85 коп., а актом № 4 от 01.10.2010 – в размере 7.341.715 руб. 92 коп. В каждом из актов указаны конкретные машино-места и коммерческие помещения с учетом их условных номеров, площадей, строительных осей, этажности и зачитываемых сумм с учетом договоров соинвестирования строительства, заключенным между истцом и третьими лицами (соинвесторы), на основании которых поступили и внесены названные инвестиционные средства, а также возникло обязательство инвестора передать в собственность соинвесторам данные машино-места и коммерческие помещения после окончания строительства объекта. Указанные обстоятельства подтверждаются представленными истцом договоры соинвестирования строительства, заключенные истцом с третьими лицами (соинвесторами).

Суд апелляционной инстанции считает вывод суда ошибочным и полагает решение подлежащим отмене по следующим основаниям.

Избранный истцом способ судебной защиты права должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения, а в результате применения соответствующего способа судебной защиты нарушенное право должно быть восстановлено.

Согласно разъяснениями Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, данным в п. 4 Постановления от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует

устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса Российской Федерации и так далее.

Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статьи 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений") не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем.

Следуя разъяснениям, договор от 27.05.2009 № 1-и/2009 надлежит квалифицировать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи.

В таком случае, продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. Покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора (ст. 398 Гражданского кодекса РФ). Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик - продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП.

При отсутствии указанных обстоятельств иск ООО «СТАНДАРТ-Инвест» удовлетворению не подлежит.

При разрешении спора судом не учтены разъяснения названного Постановления Пленума, что повлекло принятие неправильного решения об удовлетворении иска ООО «СТАНДАРТ-Инвест».

Апелляционный суд считает необходимым отметить, что заключив договор от 27.05.2009 № 1-и/2009, стороны договорились о совместном финансировании

строительства объекта - многоэтажного паркинга и о дальнейшем распределении долей в созданном объекте недвижимости в зависимости от объемов внесенных соинвесторами вкладов и средств. До завершения строительства названного объекта стороны вправе изменять объемы и порядок финансирования. В связи с этим могут изменяться условия о распределении долей в объекте. Поскольку названный объект до настоящего времени не достроен, не введен в эксплуатацию и не определены понесенные истцом и ответчиком затраты на строительство, у истца отсутствуют правовые основания для предъявления требования о закреплении за ним указанных в заявлении в качестве доли в названном объекте недвижимости нежилых коммерческих помещений и машино-мест.

С учётом изложенного, судебная коллегия полагает, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене, апелляционная жалоба – удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.03.2012 по делу № А56-25479/2011 отменить.

Принять по делу новый судебный акт.

В иске отказать.

Взыскать с ООО «СТАНДАРТ-Инвест» в пользу ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» 2000 рублей госпошлины по апелляционной жалобе.

Председательствующий

Е.В. Жилыева

Судьи

Я.В. Барканова

И.А. Серикова