



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

14 февраля 2012 года

Дело №А56-27897/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 09 февраля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 14 февраля 2012 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Полубехиной Н.С.
судей Жилияевой Е.В., Старовойтовой О.Р.

при ведении протокола судебного заседания: Коросташовым А.А.

при участии:

от истца: представителя по доверенности от 15.06.2011г. Волкова Н.С.
от ответчика: представителя по доверенности от 10.05.2011г. Щеглова А.Ю.,
генерального директора Осипова С.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-18532/2011) ООО "СТАНДАРТ-Инвест" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.2011 г. по делу № А56-27897/2011(судья Раннева Ю.А.), принятое

по иску ООО "СТАНДАРТ-Инвест"
к ОАО "ПАРНАС-ПАРКИНГ"

о взыскании задолженности

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАР-Инвест» (далее – ООО «СТАНДАР-Инвест»), (ОГРН 1097847084906, место нахождения: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Смолячкова, д. 19, офис 715) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о взыскании с Открытого акционерного общества «ПАРНАС-ПАРКИНГ» (далее – ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ»), (ОГРН 5067847162279, место нахождения: 194352, г. Санкт-Петербург, Аллея Придорожная, д. 14) 400 000 руб. 00 коп. задолженности по договору от 27.05.2009 № 1-и/2009 и акту от 15.09.2010 № 3.

Кроме того, ООО «СТАНДАР-Инвест» просило взыскать с ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» 50000 руб. 00 коп. расходов на оплату услуг представителя.

Решением от 29.08.2011г. в иске отказано.

В апелляционной жалобе, поданной ООО «СТАНДАР-Инвест», и в дополнениях к ней истец просит решение отменить и принять новый судебный акт, которым удовлетворить иски требования. Как указывает податель жалобы, актом от 15.09.2010г. № 3 закрепления доли в объекте недвижимости установлено, что в соответствии с п. 3.1 договора инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009 ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» вносит, а ООО «СТАНДАР-Инвест» учитывает инвестиционный взнос в размере 4 088 011 руб., в счет которого за ответчиком закрепляется доля в объекте недвижимости на нежилое коммерческое помещение 5Л1 площадью 205,8 кв.м в строительных осях 1-4/1/Ж-И/1. Податель жалобы, ссылаясь на разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, содержащиеся в п. 7 постановления от 11.07.2011г. № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", оспаривает вывод суда о признании акта от 15.09.2010г. № 3 недействительным, как не соответствующего условиям договора инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009 и не порождающего правовых последствий с момента его совершения. ООО «СТАНДАР-Инвест» полагает, что договор инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009 является договором простого товарищества.

Податель жалобы считает, что суд не учел положения п. 4 названного постановления Пленума ВАС РФ, в соответствии с которыми акт от 15.09.2010г. № 3 надлежит квалифицировать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, поскольку стороны согласовали все существенные условия договора.

ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» представило отзыв на апелляционную жалобу, в котором изложенные в ней доводы отклонило, считая жалобу необоснованной, а решение принятым в соответствии с нормами действующего законодательства.

На основании ст. 18 Арбитражного процессуального кодекса РФ произведена замена состава суда и рассмотрение апелляционной жалобы начато сначала.

В судебном заседании представитель ООО «СТАНДАР-Инвест» апелляционную жалобу поддержал, доводы жалобы подтвердил, а представитель ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» возражал против удовлетворения жалобы.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Как установлено судом в решении и подтверждается материалами дела, ОАО «Парнас-Паркинг» является застройщиком объекта строительства, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников) на основании: Постановления Правительства Санкт-Петербурга JN» 1489 от 25.11.2008г., Разрешения на строительство JNs 78-03008520-2010.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство, принадлежит на праве аренды ОАО «Парнас-Паркинг» на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 02/ЗК-07254 от 27.01.2009г.

27.05.2009г. между ОАО «Парнас-Паркинг» (инвестор-1) и ООО «Стандарт-Инвест» (инвестор-2) заключен договор № 1-и/2009 инвестирования строительства объекта недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район. Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников).

Согласно разделу 2 договора размер инвестиционных средств, необходимых для строительства объекта составляет 292 000 000 руб., инвестирование может осуществляться путем перечисления денежных средств, зачета стоимости выполненных работ, поставленных материалов, оборудования, иными способами по соглашению сторон.

В соответствии с п.п. договора 2.4, 2.5 вклад ответчика оценен в виде результатов изыскательских и других работ в сумме 38 000 000 руб., что соответствует 1925 кв.м, эквивалентным 55 машиноместам; к инвестиционным взносам истца относится финансирование и выполнение работ по проектированию, государственной экспертизы проекта, строительству и вводу в эксплуатацию объекта.

Согласно п.п. договора 3.4.1-3.4.3 доля ответчика составляет 13% от общей площади объекта, что эквивалентно 1925 общей площади объекта; доля истца составляет 82% общей площади, т.е. 12 054 кв. м, 5% передается в собственность Санкт-Петербургу.

Согласно акту от 15.09.2010г. № 3 ответчик вносит, а истец учитывает инвестиционный взнос в размере 4 088 011 руб.; в счет инвестиционного взноса за ответчиком закрепляется доля в объекте недвижимости, а именно помещение 5Л1 площадью 205,8 кв. м; инвестиционный взнос в указанном размере вносится

на расчетный счет истца до 25.12.2010, допускается досрочное внесение данного взноса частями.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение ОАО «ПАРНАС-ПАРКИНГ» обязательства по внесению инвестиционного взноса в размере 400000 руб. 00 коп., возникшего из акта от 15.09.2010г. № 3, «Стандарт-Инвест» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции признал акт от 15.09.2010г. № 3 противоречащим условиям договора инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон и обсудив доводы жалобы, апелляционный суд признал жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с условиями договора инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009 правообладателем земельного участка является ОАО «Парнас-Паркинг», при этом право аренды на земельный участок не подлежит оформлению совместно на ОАО «Парнас-Паркинг» и ООО «Стандарт-Инвест».

В соответствии с п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ № 54 от 11.07.2011г. при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Гражданского кодекса РФ и т.д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статьи 6 ФЗ "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.

Как разъяснено в п. п. 6, 7 Постановления Пленума ВАС РФ № 54 от 11.07.2011г. в соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на созданный объект недвижимости принадлежит лицу, которое предоставило земельный участок для целей строительства.

Пунктом 1 Постановления Пленума ВАС РФ № 54 от 11.07.2011г. установлено, что для последующей регистрации перехода права собственности на вновь созданный объект недвижимости, продавец должен обладать правом собственности на него, зарегистрированным в ЕГРП.

Таким образом, договор инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009 надлежит квалифицировать, как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, где ОАО «Парнас-Паркинг» является Продавцом, а ООО «Стандарт-Инвест» - Покупателем и к отношениям сторон применяются положения гл. 30 Гражданского кодекса РФ «Купля-продажа».

В соответствии с п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а в соответствии с п. 1 ст. 486 ГК РФ, покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено названным кодексом, законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Согласно требованиям ст.ст. 454, 486 Гражданского кодекса РФ на ООО «Стандарт-Инвест» возложена обязанность по оплате в пользу ОАО «Парнас-Паркинг» будущей недвижимой вещи в соответствии с условиями договора инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009.

По правилам п.п. 1.1., 2.5., 2.10. договора инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009, а также в соответствии с п. 4 Соглашения № 1/PM от 19.06.2009г. оплата цены будущей недвижимой вещи (инвестирование строительства) должна быть осуществлена ООО «Стандарт-Инвест» до окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции сделал обоснованный вывод о том, что акт № 3 к договору инвестирования от 27.05.2009г. № 1-и/2009, как часть сделки, является недействительным в силу ничтожности и в соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса РФ не порождает для сторон каких-либо прав и обязанностей.

Условия Акта № 3 в части возложения ОАО «Парнас-Паркинг» обязанности выплатить ООО «Стандарт-Инвест» денежные средства в качестве оплаты за недвижимое имущество, которое в силу закона должно быть зарегистрировано на праве собственности за ОАО «Парнас-Паркинг», противоречит требованиям гл. 30 Гражданского кодекса РФ «Купля-Продажа» и в частности ст.ст. 454, 549 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

П. 1 ст. 167 ГК РФ установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, а в соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Таким образом, правовых оснований для удовлетворения исковых требований, возникших из подписанного сторонами акта от 15.09.2010г. № 3 не имеется.

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 29.08.2011г. по делу № А56-27897/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий
Судьи

Н.С. Полубехина

Е.В. Жилыева

О.Р. Старовойтова

