

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

18 июня 2012 года

Дело № А56-27897/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 13 июня 2012 года.

Полный текст постановления изготовлен 18 июня 2012 года

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Константинова П.Ю. и Сапоткиной Т.И.,

при участии от общества с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» Волкова И.С. (доверенность от 15.06.2011), от открытого акционерного общества «ПАРНАС-ПАРКИНГ» Щеглова А.Ю. (доверенность от 10.05.2011),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.2011 (судья Раннева Ю.А.) и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2012 (судьи Полубехина Н.С., Жиляева Е.В., Старовойтова О.Р.) по делу № А56-27897/2011,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест», место нахождения: 194044, Санкт-Петербург, ул. Смольякова, д. 19, офис 715, ОГРН 1097847084906 (далее – ООО «СТАНДАРТ-Инвест»), обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о взыскании с открытого акционерного общества «Парнас-Паркинг», место нахождения: 194352, Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 14, ОГРН 506784162279 (далее – ОАО «Парнас-Паркинг»), 400 000 руб. задолженности по договору от 27.05.2009 № 1-и/2009 и акту от 15.09.2009 № 3.

Решением от 29.08.2011, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 14.02.2012, в иске отказано.

В кассационной жалобе ООО «СТАНДАРТ-Инвест», ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела, просит отменить решение от 29.08.2011 и постановление от 14.02.2012 и удовлетворить иск.

Податель жалобы указывает на следующее: апелляционный суд неправоммерно сослался на разъяснения, приведенные в постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу

недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – Постановление № 54), и сделал вывод о ничтожности подписанного сторонами акта от 15.09.2010 № 3 к договору инвестирования № 1-и/2009; в силу пункта 3 статьи 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» в редакции Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ (далее – Закон об инвестиционной деятельности) объект инвестиционной деятельности, строительство которого осуществляется с привлечением внебюджетных источников финансирования по договорам, заключенным до 01.01.2011, признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект.

В отзыве на кассационную жалобу ОАО «Парнас-Паркинг» просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель ООО «СТАНДАРТ-Инвест» поддержал доводы жалобы, а представитель ОАО «Парнас-Паркинг» - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, на основании постановления правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2008 № 1489 и договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 27.01.2009 ОАО «Парнас-Паркинг» является застройщиком объекта строительства, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников). Данному лицу выдано разрешение на строительство объекта недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги).

ОАО «Парнас-Паркинг» (инвестор-1) и ООО «СТАНДАРТ-Инвест» (инвестор-2) 27.05.2009 заключили договор № 1-и/2009 инвестирования строительства названного объекта недвижимости.

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 пунктами 2.4 и 2.5 договора № 1-и/2009 стороны договорились, что вклад инвестора-1 в виде результатов изыскательских и других работ составляет 38 000 000 руб., что соответствует 1925 кв. м, эквивалентным 55 машиноместам; а к инвестиционным взносам инвестора-2 относятся финансирование и выполнение работ по проектированию, государственной экспертизе проекта, строительству и вводу в эксплуатацию объекта.

Согласно пункту 3.4 договора № 1-и/2009 предварительное соотношение раздела имущества по итогам реализации договора устанавливается сторонами в следующей пропорции: доля ответчика составляет 13% (1925 кв.м) общей площади объекта; доля истца - 82% (12 054 кв.м) общей площади объекта, доля, подлежащая передаче в собственность Санкт-Петербурга, - 5% (735 кв.м) от общей площади объекта.

Стороны подписали соглашение от 19.06.2009 № 1/PM о распределении машиномест в строящемся паркинге. Пунктом 4 этого соглашения стороны определили, что инвестиционные взносы закрепляются за истцом по мере их внесения на основании актов закрепления доли в объекте недвижимости.

Истец и ответчик подписали акт от 15.09.2010 № 3, которым предусмотрели следующее: 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.

В соответствии с условиями названного акта ответчик перечислил истцу 3 688 011 руб.

Ссылаясь на то, что ОАО «Парнас-Паркинг» исполнило предусмотренное актом от 15.09.2010 № 3 обязательство по внесению инвестиционного взноса не в полном размере, задолженность ответчика составляет 400 000 руб., ООО «СТАНДАРТ-Инвест» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции отказал в иске, сделав вывод о том, что истец не наделен правом «закреплять» (распоряжаться) помещением 5Л1 в недостроенном объекте недвижимости, закрепление актом от 15.09.2010 № 3 за ответчиком этого помещения противоречит условиям договора № 1-и/2009.

Апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции без изменения и указал, что у истца отсутствуют правовые основания для взыскания указанных в иске денежных средств в качестве платы за помещение в недостроенном объекте недвижимости, застройщиком которого и арендатором земельного участка, на котором он расположен, является ответчик.

Апелляционный суд квалифицировал договор инвестирования № 1-и/2009 как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, где продавцом является ОАО «Парнас-Паркинг», а покупателем – ООО «СТАНДАРТ-Инвест», и признал акт от 27.05.2009 № 3 недействительным, поскольку покупатель не вправе получать плату за недвижимое имущество, право собственности на которое должно быть зарегистрировано за продавцом.

Апелляционный суд сослался на разъяснения, приведенные в пунктах 4, 6 и 7 Постановления № 54, согласно которым положения законодательства об инвестициях 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; созданный объект недвижимости принадлежит лицу, имеющему права на земельный участок, на котором этот объект находится.

Кассационная инстанция считает, что суды правильно отказали в иске.

Как видно из материалов дела, стороны заключили договор № 1-и/2009 и 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 сторон отсутствуют правовые основания для взыскания денежных средств, связанных с финансированием этого объекта.

Довод жалобы о том, что к правоотношениям сторон следует применить положения пункта 3 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности, несостоятелен. Данная норма распространяется на правоотношения, связанные со строительством объектов с привлечением внебюджетных источников финансирования на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, по договору, заключенному до 01.01.2011 с

органом государственной власти, органом местного самоуправления или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 01.01.2001 и предусматривающему распределение площади соответствующего объекта инвестиционной деятельности между сторонами данного договора. Истец не является стороной такого договора.

Принимая во внимание изложенное, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены принятых по делу судебных актов и удовлетворения жалобы.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.2011 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2012 по делу № А56-27897/2011 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» - без удовлетворения.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

П.Ю. Константинов

Т.И. Сапоткина