



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
02 апреля 2012 года

Дело № А56-55053/2011

Резолютивная часть решения объявлена 21 марта 2012 года.
Полный текст решения изготовлен 02 апреля 2012 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Воробьевой Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарём Горбатовской О.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску: истец: ООО "ЭКСКЛЮЗИВ СПб" (адрес: 191119, Россия, Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 21, ОГРН: 1097847312331); ответчик: ООО "СТАНДАРТ-Инвест" (адрес: 194044, Россия, Санкт-Петербург, ул. Смолячкова, д. 19, оф. 715, ОГРН: 1097847084906); о взыскании 36 617 961 руб. 98 коп.

по встречному иску ООО "СТАНДАРТ-Инвест"
к ООО "ЭКСКЛЮЗИВ СПб"
о признании расторжения договора недействительным, взыскании 2 990 002 руб. 00 коп.

при участии

- от истца: Круглов О.В. – доверенность от 01.03.2012 № 1,
- от ответчика: Волков И.С. – доверенность от 15.06.2011 № 7/с.

у с т а н о в и л :

ООО "ЭКСКЛЮЗИВ СПб" (далее – Истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к ООО "СТАНДАРТ-Инвест" (далее – Ответчик) о взыскании 53 000 руб. 00 коп., из которых 50 000 руб. 00 коп. – часть неосновательного обогащения, возникшего в связи расторжением договора от 21.07.2010 №1Б-2 соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников), 2 000 руб. 00 коп. - часть штрафа, исчисленного по п. 5.8. договора, 1 000 руб. 00 коп. – часть суммы процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 28.07.2011 по 07.10.2011.

Определением суда от 23.11.2011 удовлетворено ходатайство Истца об увеличении размера исковых требований до 36 617 961 руб. 98 коп., из которых

29 900 020 руб. 00 коп. - неосновательное обогащение, 6 252 000 руб. 00 коп. - штраф, 465 941 руб. 98 коп. - проценты.

Определением суда от 28.12.2011 принято к производству для совместного рассмотрения с первоначальным иском встречное исковое заявление о признании расторжения заключенного между сторонами договора от 21.07.2010 №1Б-2 соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников) недействительным.

Определением суда от 21.02.2012 принято к производству для совместного рассмотрения с первоначальным иском встречное исковое заявление о взыскании 100 000 руб. 00 коп. – части суммы штрафа по п. 5.7. договора соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости от 21.07.2010 №1Б-2.

Протокольным определением суда от 14.03.2012 удовлетворено ходатайство Ответчика об увеличении размера встречного иска от 14.02.2012 до 2 990 002 руб. 00 коп.

В судебном заседании 14.03.2012 на стадии прений объявлен перерыв до 11 час. 00 мин. 21.03.2012.

21.03.2012 после перерыва судебное заседание продолжено.

Стороны в судебном заседании поддержали заявленные ими исковые требования, против удовлетворения иска второй стороны возражали по основаниям, изложенным в отзывах.

Исследовав материалы настоящего дела, оценив собранные по делу доказательства в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, а также заслушав пояснения сторон, арбитражный суд установил следующее.

21.07.2010 между Истцом (соинвестор) и Ответчиком (инвестор) был заключен договор №Б-2 (далее – Договор) соинвестирования строительства нежилого помещения в объекте недвижимости нежилого назначения (многоэтажные паркинги), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников) (далее - Договор).

В соответствии с пунктом 1.3. Договора инвестирование Истцом строительства объекта в объеме, сроки и порядке, установленном настоящим договором, предполагают право получения Истцом в собственность после ввода объекта в эксплуатацию своей доли в виде 49 машино-мест, расположенных на 1 этаже объекта в строительных осях А-И/14-20 высотой 6 м., выделенных в обособленный блок – помещение общей площадью 1 563 кв.м. согласно схеме, приложенной к Договору (приложение № 1).

Застройщиком объекта строительства по Договору является ОАО «Парнас-Паркинг» (далее – Общество).

Пунктом 4.1. Договора установлена общая сумма инвестирования в размере 62 520 000 руб. 00 коп., которая должна быть перечислена в соответствии с графиком финансирования, являющимся Приложением №3 к Договору.

Во исполнение условий Договора Истец перечислил на расчетный счет Ответчика в качестве инвестиционного взноса 29 900 020 руб. 00 коп., что подтверждается копиями платежных поручений, приложенных к материалам дела (л.д. 17-30).

Согласно п. 1.5. Договора планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 27.01.2011, а в соответствии с п. 3.1.7. Договора Ответчик принял на себя обязательство передать Истцу его долю в объекте в течение 30-ти дней с момента ввода объекта строительства в эксплуатацию. Таким образом, Ответчик обязался передать Истцу помещения в срок до 01.03.2011.

Пунктом 3.1.5. Договора также установлено, что Ответчик обязался письменно проинформировать Истца о задержке даты окончания строительства объекта не менее,

чем за 2 месяца до 27.01.2011, а также информировать о причинах такой задержки и принимаемых мерах по завершению строительства объекта.

Как указывает Истец, в конце 2010 года стало очевидным, что объект в установленные Договором сроки не будет введен в эксплуатацию, в связи с чем, Истец приостановил инвестиционные платежи по Договору; в январе 2011 года Ответчик прекратил строительство объекта; 27.01.2011 объект строительства не был введен в эксплуатацию.

Пунктом 5.8. Договора установлено, что соинвестор (Истец) вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем внесудебном порядке в случае просрочки окончания строительства объекта на срок более 3 месяцев, либо просрочки передачи объекта соинвестору на срок более 3 месяцев. В случаях, указанных в данном пункте, инвестор обязан вернуть соинвестору сумму инвестиций, вложенных в строительство объекта, в течение 3 месяцев со дня получения уведомления о расторжении Договора с выплатой штрафа в размере 10% от общей суммы инвестиций по Договору, предусмотренной п. 4.1. Договора.

В связи с нарушением Ответчиком установленного п. 1.5. Договора срока ввода объекта в эксплуатацию Истец 07.04.2011 направил в адрес Ответчика претензию от 01.04.2011 с предложением расторгнуть Договор (л.д. 31-33).

Истец также ссылается на то, что уведомлением от 28.04.2011 Истец, действуя совместно с другими соинвесторами, заявил об отказе от исполнения и расторжении Договора, а также заявил требование о возврате уплаченных по Договору денежных средств (л.д. 34-35).

Ненадлежащее выполнение договорных обязательств и уклонение от возврата полученных денежных средств явилось основанием для обращения Истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Ответчик, в свою очередь, ссылается на то, что уведомлением от 04.04.2011 №30 предложил Истцу заключить дополнительное соглашение к Договору о продлении сроков строительства, а также заявил требование о внесении всей суммы инвестиционных платежей.

В соответствии с п. 5.7. Договора Ответчик вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае просрочки перечисления Истцом любого из платежей, предусмотренных п. 4.2. Договора, на срок более 60 дней. В таком случае Ответчик обязан вернуть Истцу сумму инвестиций, вложенных Истцом в строительство своей доли, в течение 3 месяцев с момента получения Истцом письменного уведомления о расторжении Договора за вычетом штрафа в размере 10% от фактически вложенных Истцом в строительство своей доли инвестиций.

Ссылаясь на то, что претензия от 04.04.2011 №30 была оставлена Истцом без удовлетворения, Ответчик, указывая на то, что письмом от 08.04.2011 заявил о расторжении Договора в порядке п. 5.7. Договора, обратился в суд со встречным иском о признании недействительным расторжения Договора по требованию Истца, а также о взыскании с Истца предусмотренного пунктом 5.7. Договора штрафа.

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, требованиями закона, иных правовых актов.

В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 328 ГК РФ в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное

исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

В нарушение требований ст. 65 АПК РФ Ответчик не представил доказательств надлежащего исполнения своих договорных обязательств по своевременному окончанию строительства и объекта и ввода последнего в эксплуатацию.

Исходя из положений названных норм, арбитражный суд считает правомерными действия Истца по приостановлению встречного исполнения и перечислению Ответчику оставшейся суммы инвестиций.

В соответствии с п. 1.5 Договора планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – 27.01.2011, а в соответствии с пунктом 3.1.7 Договора Ответчик принял на себя обязательство передать Истцу машино-места в течение 30 дней с момента ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Таким образом, обязательство Ответчика по передаче машино-мест в пользу Истца должно было быть исполнено в срок до 01.03.2011.

При этом арбитражный суд отклоняет доводы Ответчика о том, что Истец был обязан заключить с Ответчиком дополнительное соглашение к Договору о продлении сроков строительства.

В соответствии с пунктом 5.3 Договора в случае изменения сроков строительства по решению органов власти, оформленных надлежащим образом, стороны оформляют в письменном виде дополнительное соглашение к договору с указанием новых сроков строительства. Также в пункте 7.3 Договора говорится о том, что любые изменения и дополнения к договору должны быть оформлены в письменном виде.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 ГК РФ изменение договора возможно только по соглашению сторон или в случаях предусмотренных законом.

Согласно статье 421 ГК РФ стороны свободны в заключении договора и определении его условий. Никто не может быть понужден к заключению договора (в т.ч. к заключению дополнительного соглашения), если это прямо не предусмотрено законом.

В силу статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Истец при заключении Договора в соответствии с п. 5.3 Договора не принимал на себя какую-либо обязанность по заключению дополнительного соглашения о продлении срока строительства, в данном случае стороны лишь определили возможность заключения такого соглашения и поставили вопрос о его заключении в зависимость от обоюдного согласия сторон, т.е. воли каждой из сторон, направленной к заключению такого дополнительного соглашения.

Из буквального толкования условий Договора и, в частности, пункта 5.3 Договора, не следует вывод о том, что заключение дополнительного соглашения - это именно обязанность Истца. Напротив, в соответствии с п. 5.8 Договора Истец имеет право отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его с 28.04.2011, что Истец и осуществил.

При этом п. 7.3. Договора установлен претензионный порядок урегулирования сторонами возникающих споров и разногласий в течение 30 календарных дней.

Как указано выше, 01.04.2011 Истец направил в адрес Ответчика претензию о том, что 28.04.2011, в случае, если объект не будет передан, Истец направит в адрес Ответчика уведомление о расторжении Договора. В этой же претензии Истец требовал в случае расторжения Договора осуществить возврат денежных средств в соответствии с условиями Договора. Факт отправки данной корреспонденции Ответчику подтверждается квитанцией об отправке и описью вложения.

28.04.2011 Истец направил в адрес Ответчика претензию №02-юр/11 с уведомлением о расторжении Договора и требованием о возврате денежных средств, а также уведомление Ответчика о том, что Истец планирует обратиться непосредственно

к Обществу (застройщику) по вопросу дальнейших взаимодействий, связанных с инвестированием строительства.

Факт отправки данной корреспонденции также подтверждается квитанцией об отправке и описью вложения, согласно которым претензия направлена по юридическому адресу Ответчика, указанному в Договоре.

Из содержания, письма Ответчика исх. №64 от 12.05.2011, подписанного генеральным директором, следует, что требование о возврате денежных средств получено Ответчиком. В данном письме Ответчик указал на отсутствие возможности возвратить денежные средства до окончания судебного разбирательства. По мнению Ответчика, возврат денежных средств в рамках расторгаемых договоров будет осуществляться по мере продажи помещений соинвесторов (машино-мест) и поступления инвестиционных взносов новых соинвесторов.

При этом довод Ответчика о фальсификации Истцом уведомления о расторжении Договора отклоняется арбитражным судом как необоснованный, так как при рассмотрении настоящего дела Ответчик в установленном АПК РФ порядке не заявлял о фальсификации названного документа, документ сфальсифицированным в судебном порядке не признан.

Довод Ответчика о неполучении претензии №02-юр/11 с уведомлением о расторжении Договора отклоняется судом в связи со следующим.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 17.07.1999 №176-ФЗ "О почтовой связи" (далее - Закон о почтовой связи) порядок оказания услуг почтовой связи регулируется правилами оказания услуг почтовой связи, утвержденными Правительством Российской Федерации. Правила оказания услуг почтовой связи утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2005 №221 (далее - Правила оказания услуг почтовой связи).

Согласно статье 16 Закона о почтовой связи услуги почтовой связи оказываются операторами почтовой связи на договорной основе. По договору оказания услуг почтовой связи оператор почтовой связи обязуется по заданию отправителя переслать введенное ему почтовое отправление или осуществить почтовый перевод денежных средств по указанному отправителем адресу и доставить (вручить) их адресату. Пользователь услуг почтовой связи обязан оплатить оказанные ему услуги.

Из приведенных норм, пункта 31 Правил оказания услуг почтовой связи следует, что по общему правилу вручение адресату регистрируемых почтовых отправлений осуществляется оператором почтовой связи в отделении почтовой связи при установлении личности адресата (его представителя), для чего оператор связи обязан опустить в почтовый ящик адресата извещение о поступлении в его адрес регистрируемого почтового отправления.

В то же время положениями пунктов 33-35 Правил оказания услуг почтовой связи предусмотрено, что услуги почтовой связи в части организации доставки почтовых отправлений (выплаты почтовых переводов) в адрес юридического лица могут быть изменены путем заключения возмездного договора между таким юридическим лицом и оператором связи.

Таким образом, при исполнении Истцом обязанности по направлению уведомления, при отсутствии доказательств ненадлежащего оказания оператором почтовой связи услуг по доставке почтового отправления, суд приходит к выводу, что обязанность обеспечить получение почтовой корреспонденции по адресу, указанному в Договоре, возложена на адресата, то есть, Ответчика.

Следует отметить, что п. 5.8 Договора не связывает факт расторжения Договора с датой получения Ответчиком отказа соинвестора (Истца) от Договора, в данном случае Истец обязан лишь доказать факт направления отказа Ответчику.

Согласно действующему законодательству почтовая корреспонденция считается в любом случае полученной адресатом по истечении 7 дней с момента отправки

корреспонденции. Таким образом, Ответчик должен был получить претензию №02-юр/11 не ранее 12.05.2011.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о соблюдении Истцом установленного порядка расторжения Договора и отсутствии оснований для удержания денежных средств, полученных в рамках Договора.

В соответствии с п. 5.8. Договора Ответчик был обязан вернуть Истцу сумму инвестиций в течение 3-х месяцев с момента получения уведомления Истца о расторжении Договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

При этом на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

При таких обстоятельствах, суд находит обоснованными требования Истца в части взыскания с Ответчика 29 900 020 руб. 00 коп. неосновательного обогащения и 397 421 руб. 10 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 12.08.2011 по 07.10.2011 (с учетом предусмотренного п. 5.8. Договора срока возврата денежных средств).

Требование о взыскании остальной части процентов удовлетворению не подлежат в связи с неправильным определением Истцом периода взыскания процентов.

Вместе с тем, арбитражный суд усматривает основания для оставления без рассмотрения требования Истца о взыскании с Ответчика предусмотренного п. 5.8. Договора штрафа ввиду следующего.

Направленные Истцом претензии содержат требование об уплате суммы перечисленных инвестиций, а также уведомление о расторжении Договора, однако не содержат требования об уплате штрафа.

Доказательств направления претензии с требованием об уплате штрафа в адрес Ответчика Истец суду не представил, в связи с чем, следует признать, что Истцом не соблюден досудебный порядок для предъявления соответствующего требования в суд, а, следовательно, первоначальное исковое заявление в части требования о взыскании штрафа подлежит оставлению без рассмотрения на основании п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ.

Исходя из изложенного, арбитражный суд также приходит к выводу о необоснованности встречного иска в части требования о признании расторжения Договора недействительным и наличии оснований для оставления без рассмотрения требования Ответчика о взыскании с Истца предусмотренного п. 5.7. Договора штрафа в связи с несоблюдением установленного Договором претензионного порядка.

Учитывая изложенное, первоначальные иски подлежат удовлетворению в части взыскания неосновательного обогащения, оснований для удовлетворения встречных исковых требований не имеется.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ расходы по оплате госпошлины распределяются между сторонами пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Поскольку при увеличении размера исковых требований Истцом не оплачена государственная пошлина, согласно ч. 3 ст. 110 АПК РФ и п.п.3,4 п.1 ст.333.22

Налогового кодекса РФ обязанность по оплате государственной пошлины должна быть возложена на Ответчика.

В соответствии с абз.2 ч.1 ст. 149 АПК РФ и на основании п.п.1, п.п.3 п.1 ст.333.40 Налогового кодекса РФ Ответчику подлежит возврату государственная пошлина в размере 4 000 руб. 00 коп.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 148, статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области,

решил:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ЭКСКЛЮЗИВ СПб» 29 900 020 руб. 00 коп. – неосновательное обогащение, 397 421 руб. 10 коп. – проценты, 2 120 руб. 00 коп. – расходы по оплате госпошлины.

Исковое заявление в части взыскании штрафа в размере 6 252 000 руб. 00 коп. оставить без рассмотрения.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 163 358 руб. 58 коп.

Во встречном иске о признании недействительным одностороннего расторжения договора отказать.

Встречное исковое заявление о взыскании штрафа в размере 2 990 002 руб. 00 коп. оставить без рассмотрения.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ-Инвест» из федерального бюджета государственную пошлину в размере 4 000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Воробьева Ю.В.