



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
28 марта 2012 года

Дело № А56-51058/2011

Резолютивная часть решения объявлена 22 марта 2012 года.
Полный текст решения изготовлен 28 марта 2012 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Преснецовой Т.Г.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мининой Е.Н.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: ОАО "Парнас-Паркинг" (адрес: 194352, Россия, Санкт-Петербург, Придорожная
аллея, д. 14; 191028, Россия, Санкт-Петербург, ул. Пестеля, д. 27, оф. 27 (для ООО
"Смарт Лоэрс Компани", ОГРН: 5067847162279,);
ответчик: ООО "Стандарт-Инвест" (адрес: 194044, Россия, Санкт-Петербург, ул.
Смолячкова, д. 19, оф. 715, ОГРН: 1097847084906);
о взыскании неосновательного обогащения и процентов

при участии

от истца: Щеглов А.Ю. по доверенности от 10.05.2011

от ответчика: Волков И.С. по доверенности № 7/с от 15.06.2011

установил:

Открытое акционерное общество «Парнас-Паркинг» (далее – ОАО «Парнас-Паркинг») обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Стандарт-Инвест» (далее – ООО «Стандарт-Инвест») о взыскании 4 467 672 руб., в том числе, 4 030 579 руб. – неосновательного обогащения в виде уплаченных по недействительным сделкам (актам № 2 и № 3) и 437 093 руб. - процентов за пользование денежными средствами, ссылаясь на то, что недействительность части сделки – акта № 3 от 15.09.2010 к договору № 2-н/2009 подтверждена вступившим в законную силу судебным актом; действующим законодательством не предусмотрена уплата продавцом денежных средств покупателю по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи (после уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

В качестве правового основания требования истец ссылаясь на нормы статей 167, 168, 1102, 1107 Гражданского кодекса РФ.

Ответчик возражал против иска, ссылаясь на то, что уплата спорных денежных средств была предусмотрена соглашением, заключенным между сторонами.

Выслушав объяснения участвующих в деле лиц, изучив и оценив материалы дела, суд приходит к выводу, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 27.01.2009 между КУГИ Санкт-Петербурга (арендодатель) и ОАО «Парнас-Паркинг» (арендатор) был заключен договор № 02/ЗК-07254 аренды земельного участка на инвестиционных условиях, согласно которому арендодатель передал арендатору земельный участок площадью 11665 кв.м. с кадастровым № 78:36:5513:9, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с проспектом Художников), для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству многоэтажных паркингов.

Согласно пункту 7.8. договора аренды арендатор обязуется передать в собственность Санкт-Петербурга помещения общей площадью не менее 735 кв.м. (с уточнением по факту) в многоэтажных паркингах за закрепленном земельном участке.

27.05.2009 между ОАО «Парнас-Паркинг» (инвестор 1) и ООО «Стандарт-Инвест» был заключен договор № 1-н/2009 инвестирования строительства многоэтажного паркинга, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, Придорожная аллея, участок 1 (северо-западнее пересечения с пр. Художников).

В соответствии с данным договором право аренды на земельный участок не подлежит оформлению совместно на ОАО «Парнас-Паркинг» и ООО «Стандарт-Инвест».

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 ОАО «Парнас-Паркинг» оценен в виде результатов изыскательских и других работ в сумме 38 000 000 руб., что соответствует 1925 кв. м, эквивалентным 55 машино-местам; к инвестиционным взносам ООО «Стандарт-Инвест» 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 ОАО «Парнас-Паркинг» составляет 13% от общей площади объекта, что эквивалентно 1925 общей площади объекта; доля ООО «Стандарт-Инвест» составляет 82% общей площади, т.е. 12 054 кв. м, 5% передается в собственность Санкт-Петербургу.

19.06.2009 стороны заключили соглашение № 1/РМ о распределении машино-мест в многоэтажном паркинге (л.д. 17).

1.09.2010 стороны подписали акт № 2 от 1.09.2010, согласно которому истец вносит, а ответчик учитывает инвестиционные взносы на общую сумму 2 860 408 руб., из них 342 568 руб. 10 коп. – инвестиционный взнос, который ООО «Парнас-Паркинг» обязуется уплатить в течение 1 месяца с момента подписания акта (пункт 3 акта), а также закрепили 8 машино-мест согласно поэтажному плану объекта (л.д. 29).

Платежным поручением № 136 от 23.09.2010 истец перечислил ответчику 342 568 руб. 10 коп. (л.д. 30).

15.09.2010 стороны подписали акт № 3 о закреплении доли в объекте недвижимости, согласно которому ОАО «Парнас-Паркинг» вносит, а ООО «Стандарт-Инвест» учитывает инвестиционный взнос в размере 4 088 011 руб.; в счет инвестиционного взноса за ОАО «Парнас-Паркинг» закрепляется доля в объекте недвижимости, а именно помещение 5Л1 площадью 205,8 кв. м; инвестиционный взнос в указанном размере вносится на расчетный счет ООО «Стандарт-Инвест» до 25.12.2010, допускается досрочное внесение данного взноса частями (л.д. 32).

Во исполнение указанного акта № 3 от 15.09.2010 истец перечислил на счет ответчика денежные средства в общей сумме 3 688 011 руб., что подтверждается платежными поручениями № 135 от 21.09.2010, № 150 от 1.10.2010, № 159 от 21.10.2010 (л.д. 34-36).

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.08.2011 по делу № А56-27897/2011, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2012, ООО «Стандарт-Инвест» отказано в иске к ОАО «Парнас-Паркинг» о взыскании 400 000 руб. – задолженности по акту № от 15.09.2010.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 14.02.2012 по делу № А56-27897/2011, имеющим преюдициальное значение для настоящего спора о взыскании неосновательного обогащения, установлено следующее.

Договор инвестирования от 27.05.2009 № 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 главы 30 Гражданского кодекса РФ «Купля-продажа».

Согласно требованиям статей 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 27.05.2009 № 1-и/2009.

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

При таких обстоятельствах судами в рамках рассмотрения дела № А56-27897/2011 был сделан вывод о том, что акт № 3 от 15.09.2010 к договору инвестирования от 27.05.2009 № 1-и/2009, как часть сделки, является недействительным в силу ничтожности и в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ не порождает для сторон каких-либо прав и обязанностей.

Как указано в данных судебных актах по делу № А56-27897/2011, условия Акта № 3 от 15.09.2010 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 главы 30 Гражданского кодекса РФ «Купля-Продажа» и, в частности, статьям 454, 459 Гражданского кодекса РФ.

По аналогичным основаниям является недействительным и акт № 2 от 1.09.2010.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно пункту 1 статьи 1102 Гражданского кодекса 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).

В силу пункта 1 статьи 1103 Гражданского кодекса РФ, поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные указанной главой 60, подлежат применению также к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

В соответствии с положениями статьи 167 Гражданского кодекса РФ каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

В силу пункта 2 статьи 1107 названного Кодекса на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 Гражданского кодекса РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Судом установлено и материалами дела подтверждается факт перечисления ОАО «Парнас-Паркинг» в адрес ответчика денежной суммы 4 030 579 руб. по акту № 2 от 1.09.2010 и по акту № 3 от 15.09.2010, являющимися недействительной частью сделки, в связи с чем требования истца о взыскании с ответчика указанной денежной суммы подлежат удовлетворению.

С учетом разъяснений, содержащихся в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 13/14 от 08.10.1998 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами», а также недействительности в силу ничтожности и противоречия закону части сделки, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае при подписании актов № 2 и № 3 приобретатель (ответчик по данному спору) должен был знать о неосновательности получения спорных денежных средств ранее признания сделки недействительной.

При таких обстоятельствах с ответчика в пользу истца следует взыскать проценты в сумме 437 093 руб. за период с 22.10.2010 (дата определена истцом как дата получения всей денежной суммы неосновательного обогащения) до 1.03.2012, исходя из ставки рефинансирования 8 % и суммы долга 4 030 579 руб.

В соответствии с положениями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ государственная пошлина возлагается на ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

решил:

Взыскать с ООО «Стандарт-Инвест» в пользу ОАО «Парнас-Паркинг» неосновательное обогащение – 4 030 579 руб., проценты – 437 093 руб., расходы по государственной пошлине – 2 500 руб.

Взыскать с ООО «Стандарт-Инвест» в доход федерального бюджета государственную пошлину 42 858 руб.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Преснецова Т.Г.