



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

300041, г. Тула. Красноармейский проспект, д.5

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г.Тула

Дело № А68-896/11

12 мая 2011 г.

Резолютивная часть решения оглашена 6 мая 2011 г.

Решение изготовлено в полном объеме 12 мая 2011 г.

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Бычковой Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Родионова Алексея Сергеевича (ИНН 711700026509, ОГРН 1027100745770)

к индивидуальному предпринимателю Щепину Сергею Анатольевичу (ИНН 711600324621, ОГРН 304711605000054)

о признании договора недействительным и взыскании денежных средств

Протокол вела секретарь судебного заседания Выборнова Н.Л.

При участии в заседании:

От истца – представителей по доверенности Шарыгина С.И., Родионовой Ж.Е.

От ответчика –представителя по доверенности Войтенко М.А. (до перерыва)

Установил: индивидуальный предприниматель Родионов А.С. обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Щепину С.А. о признании недействительным договора участия в долевом строительстве нежилого здания № 1.Ф. 187 от 20.07.2008 г., взыскании с ответчика оплаты по договору в размере 5 794 616 руб. 14 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 1 238 742 руб. 36 коп., расходов на оплату услуг представителя в сумме 20 000 рублей.

В обоснование своих требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

Истец указывает на то, что между истцом и ответчиком 20.07.2008 г. был заключен договор участия в долевом строительстве нежилого здания.

В связи с тем, что ответчик по окончании строительства не передал истцу, предусмотренное договором помещение, истец обратился в Новомосковский городской суд с требованием обязать ответчика исполнить условия договора, однако, Новомосковским городским судом истцу было отказано в удовлетворении заявленного требования.

Истец указывает на то, что решением Новомосковского городского суда установлено, что истец в счет исполнения договора уплатил ответчику денежные средства в сумме 5 794 616 руб. 14 коп.

По мнению истца, оспариваемый договор заключен с нарушением ст.ст. 3, 19 ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», поскольку ответчиком не была представлена проектная декларация.

Ссылаясь на положения ст.ст. 179, 1102, 1103 ГК РФ истец просил удовлетворить его требования.

Ответчик искивые требования не признал, представитель ответчика заявил ходатайство о прекращении производства по делу ссылаясь на положения п.1 ч.1 ст. 150 АПК РФ.

По мнению ответчика, дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде, поскольку заключая оспариваемый договор истец действовал не как индивидуальный предприниматель, а как гражданин.

Ответчик указывает на то, что в договоре истец указан не как предприниматель, а как гражданин и кроме того, ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству объектов недвижимости.

Кроме того, ответчик заявил о применении срока исковой давности к требованию о признании недействительной оспоримой сделки.

В судебном заседании, назначенном на 05.05.2011 г. был объявлен перерыв до 06.05.2011 г.

После перерыва в судебное заседание явились представители истца Шарыгин С.И., Родионова Ж.Е., которые уменьшили искивые требования в части взыскания процентов и просили взыскать проценты в сумме 705 447 руб. 37 коп.

Рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон и третьих и лиц, **суд установил:**

Между истцом и ответчиком 20.07.2008 г. заключен договор № 1-Ф.187 от 03 марта 2008 г. в новой редакции участия в долевом строительстве нежилого здания, в соответствии с которым объектом долевого строительства является нежилое здание общей площадью 1499 кв.м. по адресу: г. Новомосковск Тульской области, ш. Рязанское, д. 9-г.

Договором предусмотрено, что истец (участник долевого строительства) обязуется направлять денежные средства на строительство объекта в порядке долевого участия в строительстве, а ответчик (застройщик) обязуется обеспечить возведение указанного объекта и после ввода объекта в эксплуатацию передать в собственность истца нежилые помещения.

Пунктом 2.3 договора предусмотрено, что стоимость доли в объекте, которую уплачивает истец составляет 10 000 000 рублей.

В соответствии с пунктом 2.4 договора по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию истец получает право собственности на нежилые помещения, расположенные на 1,2,3 этажах объекта, общей площадью 749, 5 кв.м.

После окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию ответчик не передал истцу в собственность, предусмотренные договором помещения, в связи с чем истец обратился с иском в Новомосковский городской суд, в котором просил суд обязать ответчика исполнить условия, указанного выше договора и совершить все необходимые действия для государственной регистрации его права собственности на 50 % нежилых помещений.

Решением Новомосковского городского суда Тульской области от 25.11.2010 г. истцу в удовлетворении иска было оказано полностью.

Отказывая истцу в удовлетворении иска, суд исходил из того, что истец в нарушение положений пункта 2.3 договора в оплату своей доли в объекте уплатил 5 794 616 руб. 14 коп., а не 10 000 000 руб. как предусмотрено договором.

Суд считает не обоснованным довод ответчика о не подведомственности рассматриваемого спора арбитражному суду.

В соответствии с ч. 2ст.27 АПК РФ арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке.

Истец и ответчик имеют статус индивидуальных предпринимателей и имели указанный статус на момент заключения оспариваемого договора.

Оспариваемый договор заключен в отношении нежилых помещений, которые истец, после получения их в собственность, был намерен использовать в предпринимательских целях.

Рассматриваемый спор является экономическим, поскольку касается оспаривания договора, заключенного предпринимателями и взыскания денежных средств.

Суд не может принять довод ответчика относительно того, что в оспариваемом договоре не указано, что истец действует как предприниматель, поскольку отсутствие указаний на статус истца как предпринимателя не лишает его этого статуса и не изменяет характер отношений сторон.

Судом не может быть также принят довод ответчика относительно того, что ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» исключает возможность заключения истцом оспариваемого договора в качестве индивидуального предпринимателя.

Пункт 3 ст. 1 указанного выше закона не исключает возможность заключения договора долевого участия индивидуальными предпринимателями, а лишь указывает на то, что ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» не регулирует отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, не основанные на договоре долевого участия.

Суд также считает необоснованным довод ответчика относительно того, что решением Новомосковского городского суда установлена подведомственность споров между истцом ответчиком суду общей юрисдикции.

Как следует из решения Новомосковского городского суда от 25.11.2010 г. судом не выяснялись обстоятельства, связанные с наличием у истца статуса индивидуального предпринимателя.

Суд считает, что требования истца о признании недействительным оспариваемого договора удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Истец в обоснование своих требований ссылается на положения п.7ст.19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», предусматривающий, что в случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной

под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

По мнению истца, не исполнение ответчиком обязанности по опубликованию проектной декларации влечет за собой последствия, предусмотренные п. 7 ст. 19 указанного выше закона.

В силу ст. 178 ГК РФ сделка, заключенная под влиянием заблуждения является оспоримой сделкой.

Суд считает подлежащим удовлетворению заявление ответчика о применении к требованию истца о признании сделки недействительной исковой давности.

В соответствии со ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Пунктом 2 ст. 199 ГК РФ предусмотрено, что исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с п.2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Как уже установлено выше, истец оспаривает сделку по основанию, предусмотренному для признания недействительными оспоримых сделок.

В соответствии с п.2 ст.19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона контролирующий орган.

Исходя из изложенного, истец должен был знать о наличии или отсутствии проектной декларации при заключении договора.

Оспариваемый договор заключен сторонами 20.07.2009 г., рассматриваемый иск поступил в канцелярию арбитражного суда 24.02.2011 г.

Исходя из изложенного, истцом пропущен, предусмотренный законом срок для оспаривания в суде, указанного выше договора.

Требование истца о взыскании, уплаченных по договору денежных сумм и процентов за пользование чужими денежными средствами заявлены обоснованно, но подлежат удовлетворению частично.

Решением Новомосковского городского суда от 25.11.2010 г., вступившим в законную силу 10.02.2011 г. установлено, что истец оплатил ответчику в счет исполнения договора от 20.07.2008 г. № 1-Ф.187 денежные средства в сумме 5 794 616 руб. 14 коп.

В соответствии с ч.3 ст. 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Кроме того, истцом в материалы дела представлены документы, подтверждающие исполнение истцом обязательств по договору от 20.07.2008 г. № 1-Ф.187 на сумму 5 794 616 руб. 14 коп.

Как уже указывалось выше, решением Новомосковского городского суда истцу было отказано в удовлетворении требований об обязанности ответчика совершить действия по передаче в собственность истца, предусмотренных договором помещений.

Решением Новомосковского городского суда также установлено, что право собственности на все здание, являющееся объектом долевого строительства, зарегистрировано за ответчиком.

Пунктом 9.2 договора предусмотрено, что договор действует до момента исполнения сторонами своих обязательств по нему.

Решением Новомосковского городского суда установлено, что ответчик не имеет обязательств по договору перед истцом в связи с ненадлежащим исполнением истцом обязательств по договору, следовательно, действие договора прекращено.

Исходя из изложенного, в настоящее время ответчик приобретает право собственности на все здание, являвшееся объектом долевого строительства и не возвратив истцу, уплаченные им денежные средства в сумме 5 794 616 руб. 14 коп. приобрел неосновательное обогащение на указанную сумму.

В соответствии с п.1 ст.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).

Исходя из изложенного, требования истца о взыскании денежных средств в сумме 5 794 616 руб. 14 коп. являются обоснованными и подлежат удовлетворению полностью.

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

Суд считает, что ответчик узнал о неосновательности сбережения денежных средств с момента вступления в законную силу решения Новомосковского городского суда, то есть с 10.02.2011 г., поскольку отсутствие обязательств ответчика по передаче истцу помещений, то есть отсутствие обязательств по ответчика по предоставлению встречного исполнения на уплаченную истцом сумму, было установлено решением суда.

Истцом были заявлены требования о взыскании процентов (с учетом уточнения требований) исходя из учетной ставки банковского процента в размере 7,75 % годовых за период с 13.08.2008 г. по 19.02.2011 г. исходя из суммы 3 796 000 рублей.

Исходя из изложенного удовлетворению подлежат требования истца о взыскании процентов за период с 11.02.2011г. по 19.02.2011 г. (9 дней) в сумме 7354 руб. 75 коп.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы на стороны пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Исходя из изложенного в ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 17 829 руб. 41 коп., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 49 539 руб. 70 коп.

Поскольку истцом был уменьшен размер исковых требований, излишне уплаченная государственная пошлина в сумме 6871 руб. 91 коп. подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.110, 156, 167, 168, 170, 171 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с индивидуального предпринимателя Щепина Сергея Анатольевича в пользу индивидуального предпринимателя Родионова Алексея Сергеевича денежные

средства в сумме 5 794 616 рублей 14 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 7 354 руб. 75 коп., расходы на оплату услуг представителя в сумме 17 829 руб. 41 коп., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 49 539 руб. 70 коп.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Родионову Алексею Сергеевичу из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 6871 руб. 91 коп.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Т.В. Бычкова