

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 3 ноября 2009 г. по делу N А55-6178/2009

Резолютивная часть постановления объявлена 27 октября 2009 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 03 ноября 2009 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Туркина К.К.,

судей Романенко С.Ш., Балакиревой Е.М.,

при ведении протокола судебного заседания Журавлевой Ю.И.,

рассмотрев в судебном заседании дело по апелляционным жалобам ООО "Экосинтез" и индивидуального предпринимателя Шалтыкова В.И. на решение Арбитражного суда Самарской области от 14.08.2009, принятое по делу N А55-6178/2009 судьей Шабановым А.Н.,

по иску индивидуального предпринимателя Шалтыкова В.И., г. Самара,

к обществу с ограниченной ответственностью "Экосинтез", г. Самара,

с привлечением третьих лиц:

Департамента *строительства* и архитектуры городского округа Самара, г.

Самара,

ФГУП Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ, г. Самара,

Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области, г. Самара,

о взыскании 1 978 000 руб. 00 коп.,

с участием:

от истца - Крикунова И.Г., доверенность от 13.04.2009

от ответчика - Меняев А.В., доверенность от 13.07.2009

от третьих лиц - не явились, извещены надлежащим образом

установил:

предприниматель без образования юридического лица Шалтыков Вадим Иванович обратился в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Экосинтез" о взыскании убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств по договору о долевом участии в **строительстве** N 1 от 23.12.02 г., в части предоставления нежилого помещения в сумме 1 978 000 руб. 00 коп.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

Решением Арбитражного суда Самарской области от 14.08.2009 года с общества с ограниченной ответственностью "Экосинтез", Самарская область, Самара, в пользу предпринимателя без образования юридического лица Шалтыкова Вадима Ивановича, Самарская область, Самара, взысканы убытки в сумме 543 030 руб. 00 коп., а также расходы по уплате государственной пошлины в сумме 11 930 руб. 30 коп. В остальной части иска отказано.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ИП Шалтыков Вадим Иванович обратился в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит указанное решение отменить, искивые требования удовлетворить. При этом заявитель жалобы указывает, что вывод суда о том, что размер убытков носит предположительный характер, неправомерный. Суд не применил п. 3 ст. 393 ГК РФ. Позиция суда о том, что проведение экспертизы по определению стоимости спорного имущества нецелесообразно, незаконна и противоречит нормам АПК РФ.

Общество с ограниченной ответственностью "Экосинтез" также не согласилось с решением суда первой инстанции, просит отменить решение, в удовлетворении искивых требований отказать. При этом заявитель указывает, что судом оставлены без внимания площади лоджий и балконов, акт приема передачи объекта свидетельствует об отсутствии взаимных претензий сторон.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, явку представителей в суд не обеспечили.

Суд, руководствуясь статьями 123 и 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассматривает дело и апелляционную жалобу в отсутствие третьих лиц.

В судебном заседании представитель истца поддержал жалобу по доводам в ней изложенным, не согласился с жалобой ответчика.

Представитель ответчика не согласился с жалобой истца, настаивал на удовлетворении жалобы ответчика по доводам в ней изложенным.

Изучив материалы дела, доводы апелляционной жалобы, проверив в соответствии со статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правомерность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права, соответствие выводов, содержащихся в судебном акте, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Материалами дела подтверждается, что между ООО "Экосинтез" (застройщик) и Шалтыковым В.И. (дольщик) был заключен договор о долевом участии в строительстве № 1 от 23.12.02 г., по условиям которого дольщик, на правах заказчика, вступает в долевое, в размере одного офисного помещения, инвестирование строительства жилого *дома* в г. Самаре, по ул. Молодежная, а застройщик, на правах исполнителя, обязуется по завершению строительства указанного *дома* и полной оплаты дольщиком цены офисного помещения, составляющей его долю, передать в собственность дольщику одно офисное помещение, общей площадью 277 кв. м, секция № 2, этаж № 1, помещение номер № 6. Согласно п. 2.1. договора, цена одного квадратного метра общей площади офисного помещения - 11 805 руб., и п. 2.2. стороны определили, что полная цена офисного помещения (договора), включающая весь комплекс услуг застройщика по выполнению содержащихся в договоре обязанностей, составляет 3 269 750 руб.

Квитанцией к приходному кассовому ордеру от 24.12.02 г. на сумму 3 269 750 руб. подтверждается своевременное выполнение истцом своих обязательств в полном объеме.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

Согласно акту приема-передачи от 10.02.09 года ответчик передал истцу спорное нежилое помещение общей площадью 231,00 кв. м (согласно свидетельства о государственной регистрации права от 11.02.09 г. серии 63-АГ 207667), обращения истца к ответчику об исполнении договора о долевом участии в строительстве N 1 от 23.12.02 г. в части предоставления недостающей площади в размере 46,00 кв. м в натуре, оставлены последним без ответа и удовлетворения.

В материалах дела имеется пояснение ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" 30.07.09 г. (вх. N 63211), где указано что по состоянию на 02.07.08 г. им была проведена техническая инвентаризация объекта капитального строительства - нежилое помещение N6 с адресными характеристиками: г. Самара, Промышленный район, ул. Молодежная, д. 6., и по результатам проведенной инвентаризации, площадь помещения составила 231,00 кв. м.

Пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арбитражный суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав.

Согласно пункта 1 статьи 8 Федерального Закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора или государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ.

В части 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что юридические лица свободны в заключение договора, понуждение к заключению договора не допускается.

Статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Согласно условиям договора N 1 от 23.12.02 г., ООО "Экосинтез" приняло на себя обязательства по передаче офисного помещения, общей площадью 277 кв. м, секция N 2, этаж N 1, помещение номер N 6, а Шалтыков В.И. по инвестированию данного помещения, при этом договор не содержит указания о наличии в передаваемых ответчиком площадях балконов, лоджий, веранд и террас.

В пункте 8 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.10.97 г. N 1301, указано, что техническая инвентаризация жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Как правильно указал суд первой инстанции, согласно пункта 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, государственной регистрации подлежит право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

В соответствии со ст. 2 Федерального Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, (ограничения) обременения, перехода или прекращения прав на недвижимое

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 11.02.09 г. серии 63-АГ 207667, за истцом зарегистрировано право собственности на нежилое помещение № 6, площадью 231,00 кв. м 1 этаж, поз. № 62-72, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Молодежная, д. 6.

Анализируя установленные обстоятельства, судебная коллегия приходит к выводу о том, что ответчик не исполнил своих обязательств по передаче истцу площади нежилого помещения равной 277,00 кв. м.

Между тем, в соответствии со ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Истец просит взыскать денежную сумму с ответчика на основании положений ст. 15 ГК РФ.

В силу части 2 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, в том числе и в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). При предъявлении требования о возмещении убытков, в том числе и реального ущерба, должна быть доказана причинная связь между нарушениями (неисполнением обязанности) и убытками, вина, а также размер убытков.

Ссылка истца на отчет об оценке № 074-014/09А составленного ГК "Институт оценки" не может быть принята, поскольку лицо, составляющее отчет не предупреждалось об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Истец ходатайство о проведении экспертизы по определению стоимости спорного имущества не заявил.

В соответствии со ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые ссылается как на основание своих требований, т.е. в данном случае истец должен был предоставить доказательства, подтверждающие реальность размера упущенной выгоды, принятие мер для получения упущенной выгоды, наличие реальных условий для получения доходов в заявленном размере с учетом понесенных расходов, а также принятие мер для уменьшения убытков, таких доказательств истцом не представлено.

При таких обстоятельствах вывод суда первой инстанции о частичном удовлетворении требований, исходя из стоимости одного квадратного метра определенного договором о долевом участии в строительстве № 1 от 23.12.02 г. - 11 805 руб. является верным.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

В апелляционных жалобах не приведены доводы, опровергающие выводы суда первой инстанции, который всесторонне исследовав материалы и обстоятельства дела, дал им надлежащую правовую оценку. При этом отсутствуют нарушения или неправильное применения норм материального права, нарушения или неправильное применения норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильного решения.

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе относятся на заявителей жалоб.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Самарской области от 14.08.2009 по делу N А55-6178/2009 оставить без изменения, а апелляционные жалобы ООО "Экосинтез" и индивидуального предпринимателя Шалтыкова В.И. - без удовлетворения.

Возвратить ИП Шалтыкову В.И. из федерального бюджета излишне уплаченную по платежному поручению от 31.08.2009 N 49 государственную пошлину по апелляционной жалобе в сумме 4965 руб. 15 коп.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

К.К.ТУРКИН

Судьи

С.Ш.РОМАНЕНКО

Е.М.БАЛАКИРЕВА