

Депутатам Пушкинского
муниципального Совета
Муниципального образования
«Город Пушкин»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об итогах работы группы Пушкинского муниципального Совета
по вопросам, связанным с инвестиционным проектом в отношении
Баболовского парка**

29 марта на заседании Пушкинского муниципального Совета создана рабочая группа Совета по вопросам, связанным с реализацией в отношении Баболовского парка инвестиционного проекта ЗАО «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» (далее ЗАО «ЦГК СПб»).

Заявления о воплощении инвестиционного проекта ЗАО «ЦГК СПб» взволновали и серьезно озабочили жителей города и специалистов по охране памятников. Отсутствие возможностей должного общественного контроля со стороны пушкинцев породило негативное отношение к проекту среди значительной части жителей, сформированное на основании слухов и противоречивых толкованиях доступной информации.

В период с 4 апреля 2012 г. по 24 апреля 2012 г. члены рабочей группы Совета занимались изучением документов инвестиционного проекта, его сути, законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующего статус Баболовского парка, и других обстоятельств, связанных с реализацией проекта «Царскосельский гольф-клуб». Рабочая группа постаралась учесть всю поступающую информацию, оценить все достоинства и недостатки инвестиционного проекта.

Результат нашей работы мы представляем Пушкинскому муниципальному Совету и выносим на суд общественности.

Правовой статус Баболовского парка, прежде всего, определен Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 июля 2001 № 527 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в Санкт-Петербурге» Баболовский парк и еще 18 объектов, расположенных на его территории, отнесены к Перечню объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге.

В 1990 г. парк включен в Список всемирного наследия ЮНЕСКО в составе объекта Palaces and Park Ensembles of the Town of Pushkin and its Historical Centre Russian Federation (Дворцово-парковый ансамбль города Пушкина и его исторический центр). Баболовский парк является самым крупным из всего ансамбля парков Царского Села.

В результате совместной работы с ЗАО «ЦГК СПб» группа Совета получила часть документов, которые позволили нам судить о содержании предлагаемого инвестиционного проекта. Документы были нами тщательно изучены на предмет соответствия проекта требованиям действующего законодательства об охране объектов культурного наследия.

ПП СПб № 165¹ от 12.02.2008 г. утвержден Проект планировки и межевания территории Баболовского парка и двух прилегающих земельных участков. В указанном постановлении, а также в прилагающихся к нему чертежах какая-либо информация о создании гольф-полей на территории Баболовского парка отсутствует. Фигурирует только термин «гольф-клуб». Проект строительства гольф-клуба и планировки гольф- поля не изготавливается.

ПП СПб № 145² от 12.02.2008 г. определено: установить ЗАО «ЦГК СПб» инвестиционные условия при строительстве гольф-деревни, на участке, имеющем кадастровый номер 78:42:18246:21, площадью 226 216 кв.м и при строительстве комплекса административных зданий, на участке, имеющем кадастровый номер 78:42:18247:18 площадью 24 732 кв.м. Указанные участки не входят в территорию Баболовского парка. Они относятся к прилегающей территории со стороны Красносельского шоссе.

Несмотря на неоднократные просьбы, договоры аренды указанных участков нам не предоставлены. Поэтому рабочая группа находит возможным воспользоваться для получения необходимой информации другими источниками, находящимися в открытом доступе.

Так, рабочая группа установила, что во исполнение ПП СПб № 145 от 12.02.2008 г. между КУГИ и ЗАО «ЦГК СПб» были заключены два договора аренды земельных участков площадью 226 216 кв.м³ и 24 732 кв.м⁴ для проектирования и строительства гольф-деревни и комплекса административных зданий. В отношении территории, относящейся к Баболовскому парку, договор аренды не заключен.

В качестве основного документа для изучения сути инвестиционного проекта рабочая группа Совета использовала Информационную справку по созданию спортивно-культурно-делового туристического комплекса гольф-клуба в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, предоставленную инвестором. Окончательные выводы по вопросу необходимости реализации инвестиционного проекта сделаны после изучения этого документа.

1 Приложение № 1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 г. № 165 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории ограниченной дорогой на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск — нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе».

2 Приложение № 2. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 г. № 145 «О проектировании и строительстве гольф-деревни и комплекса административных зданий гольф-клуба по адресам: г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе); участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе)»

3 из текста Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2010 г. по делу № А56-19776/2009, по иску КУГИ Санкт-Петербурга к ЗАО «ЦГК СПб» о взыскании задолженности и пени, ясно, что между КУГИ Санкт-Петербурга и Инвестором был заключен договор № 18/ЗКС-02044x аренды земельного участка, кадастровый номер 78:42:18246:21, расположенного по адресу: СПб, г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе) для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству гольф-деревни сроком до 28.01.2012 г.

4 Из текста решения Арбитражного суда СПб и ЛО от 22.11.2010 г. по делу № А56-19781/2009, по иску КУГИ Санкт-Петербурга к ЗАО «ЦГК СПб» о взыскании задолженности и пени, следует, что договор 18/ЗКС-02062 аренды земельного участка на инвестиционных условиях площадью 24 732 кв.м. кадастровый номер 78:42:18247:18 по адресу Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе) для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству комплекса административных зданий гольф-клуба сроком до 28.01.2012 г. был заключен 19.03.2008 г., зарегистрирован 26.08.2008 г. (в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество), земельный участок передан по акту приема-передачи 19.03.2008 г.

На стр. 1 Информационной справки инвестор декларирует цели проекта. Указывается, что в соответствии с ПП СПб № 145, предусмотрено создание гостиничной инфраструктуры, административного здания, международной школы и спортивной гольф-академии. Документами это не подтверждается.

Согласно Приложению к постановлению, ЗАО «ЦГК СПб» получило от города инвестиционные условия. В течение 11 месяцев инвестор должен был окончить проектирование объекта. В течение 11 месяцев с момента принятия постановления инвестор должен был начать, а в течение 47 месяцев окончить строительство объекта. Из других обязательств — комплексное благоустройство прилегающей территории и максимальное сохранение зеленых насаждений. Перечень исчерпывающий. Таким образом, предметом ПП СПб № 145 является только строительство зданий гольф-клуба и благоустройство прилегающей территории.

В Информационной справке присутствуют указания на следующие документы:

- Архитектурно-реставрационное задание КГИОП на выполнение научно-проектной документации на памятник истории и культуры Баболовский парк;
- Концепция реставрации и приспособления Баболовского парка в составе гольф-клуба «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург», (согласована с КГИОП);
- Сметные расчеты с перечнем необходимых работ по сохранению, в том числе реставрации южной части Баболовского парка (согласованы с КГИОП);
- Государственная историко-культурная экспертиза;
- Рекомендации КГИОП для проведения государственной историко-культурной экспертизы;
- Поддеревная инвентаризация насаждений Баболовского парка, выполненная на основании архитектурно-реставрационного задания КГИОП.

Рабочая группа Совета обращает внимание Депутатов на то, что ни один документ из указанного перечня не был предоставлен для непосредственного изучения. Это вызывает сомнения в их «согласованности» с КГИОП. Тот факт, что документы являются «коммерческой тайной» и «интеллектуальной собственностью» инвестора, на наш взгляд, не является достаточным основанием в дальнейшем отказе в предоставлении документов. Отмечаем, что на заседании Пушкинского муниципального Совета 29.03.2012 г. именно представителем инвестора было внесено предложение о создании рабочей группы и предоставлении ее участникам документации для изучения. Полагаем, что отсутствие готовности к общественному контролю за реализацией проекта свидетельствует о возможном несоответствии декларируемых целей инвестора и действительных его целей.

Рабочая группа не может принимать в качестве положительного довода сам факт указания на проведение государственной историко-культурной экспертизы и выводы (необходимые условия при приспособлении южной части Баболовского парка для игры в гольф), перечисленные на стр. 11. Цель проведения экспертизы осталась нам неясна. Ни сам акт экспертизы, ни его копия инвестором для ознакомления не предоставлены.

Отдельное внимание рабочая группа уделила представленной информации об истории и культуре «паркового гольфа», а также изучению объектов, предлагавшихся инвестором в качестве примеров будущего гольф-клуба в южной части Баболовского парка. Объекты, предлагавшиеся инвестором в качестве примеров (стр. 20, 21 Информационной справки):

1. Гольф-клуб «Royal Copenhagen Golf Club»⁵, Копенгаген, Дания;
2. Гольф-клуб “Helsinki Golf Club”⁶ в историческом парке Tali в Хельсинки, Финляндия;
3. Гольф-клуб “Aulanko Golf”⁷ в национальном парке Хямеенлинна, Финляндия;
4. Гольф-клуб “Linna Golf”⁸, Ванайан Линна, Финляндия;
5. Гольф-клуб «Edgbaston Golf Club»⁹ в историческом праке Edgbaston Park, Англия;
6. Гольф-клуб «Hampton Court Palace Golf Club»¹⁰ в историческом Королевском парке, Англия.

Изучение предложенных «аналогов» рабочая группа осуществила при помощи компьютерной программы Google.Планета Земля, позволяющей детально рассмотреть объекты, расположенные в любой точке планеты, а также сделать снимки этих объектов. С этими снимками можно ознакомиться в приложении к настоящему заключению.

Все представленные гольф-клубы являются отличной иллюстрацией замыслов инвестора. Нет никаких сомнений, что гольф-клуб с полем в парковой зоне является прекрасным спортивным объектом, обеспечивающим увлекательное времяпрепровождение, и направлен на укрепление здорового образа жизни населения, при всех достоинствах гольфа как аристократического вида спорта. Однако не следует забывать, что Баболовский парк – прежде всего, объект культурного наследия, памятник истории, одно из достопримечательных «пушкинских» мест. Баболовский парк (лес) неоднократно упоминается в литературных произведениях 19-го века.

Представленные аналоги свидетельствуют о том, какие разрушительные мероприятия предстоит осуществить для того, чтобы превратить южную часть Баболовского парка¹¹ в гольф-клуб. Эта информация в значительной мере компенсировала отсутствие самого проекта «Царскосельского гольф-клуба».

Подход, избранный инвестором для воплощения проекта, заключающийся в приведении южной части Баболовского парка в соответствие с планом середины 19 века, представляется кощунственным. Парк — это живой организм, который обладает свойством постоянно возобновляться. Приведение половины парка в то состояние, в котором он находился 150 лет назад, невозможно без вырубки значительной части деревьев. Каких-либо графических материалов, помимо случайно сохранившейся схемы 19 века (исполнена инженером Грехневым, не датирована), Информационная справка не содержит. Здесь необходимо пояснить, что Баболовский парк никогда не подвергался какому-либо изменению. Первоначально парк пейзажного типа занимал

5 Приложение № 3

6 Приложение № 4

7 Приложение № 5

8 Приложение № 6

9 Приложение № 7

10 Приложение № 8

11 Приложение № 9

сравнительно небольшую территорию вблизи дворца. В 1850-1860-х годах, в результате вырубки части елового леса, осушения болот и посадки лиственных деревьев различных пород, он превратился в огромный массив. Вдоль его границ проложили широкую круговую «езжалую» дорогу; в лесу прорезали просеки для верховой езды.

Понятна цель инвестора — применение для восстановления парка «удобного» документа — схемы конкретного исторического периода. Однако нужно отметить, что кроме указанной схемы, расположенной на стр. 12, инвестором не представлено никаких графических материалов с изображением планируемого гольф-клуба, размеров участков для игры в гольф, так называемых «гольф-курсов», позволяющих оценить масштаб предстоящей вырубки зеленых насаждений.

Изучение предложенных примеров гольф-клубов лишь подтвердило неизбежность масштабной вырубки для реализации проекта. Коэффициент озеленения гольф-клуба, указанный в п. 2 Приложения № 3 к Постановлению № 16512, обозначен в количестве 21 % от территории гольф-клуба размером 295 гектаров!

К сожалению, можно констатировать, что устройство гольф-полей в южной части Баболовского парка должно привести к уничтожению значительной части зеленых насаждений, а равно к уничтожению самого Баболовского парка как исторического памятника. Баболовский парк является единым ансамблем. Недопустимо разделять его на южную и северную части с совершенно разным назначением, по сути – на два разных объекта. Это означает, что в случае реализации проекта «Царскосельский гольф-клуб» в его южной части, Памятник природы Баболовский парк к 2025 году, к моменту, когда он должен быть внесен в список особо охраняемых природных территорий, утратит свое уникальное природное значение, звание «Памятник природы».

Согласно Приложению 14 к Закону СПб «О внесении изменений в Закон СПб «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», к 2025 году Памятник природы Баболовский парк должен быть включен в список особо охраняемых природных территорий Санкт-Петербурга. В этом смысле предоставление Баболовского парка для обустройства в нем спортивных сооружений не отражает указанной концепции Правительства Санкт-Петербурга, направленной на сохранение природно-исторических памятников в их первозданном виде.

03.03.2012 г. Правительством Российской Федерации принято распоряжение № 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда РФ на 2012-2017 годы». Этим распоряжением органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано при формировании и осуществлении региональных программ социально-экономического развития учитывать положения указанного документа. Одной из первостепенных задач государственной политики использования земельного фонда названо сохранение статуса особо охраняемых природных территорий как особо охраняемых земель в составе природного фонда Российской Федерации. Таким образом, особо охраняемым природным территориям присвоен самый высокий (!) статус охраны земельного фонда, существующий в Российской Федерации. При таких обстоятельствах до 2025 года Баболовский парк обладает иммунитетом,

исключающим какое-либо вмешательство в изменение фактического разрешенного использования.

В соответствии с Законом СПб от 19.09.2007 г. № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» Баболовский парк отнесен к категории объектов зеленого насаждения общего пользования (п. 1178 Приложения 1).

В информационной справке на стр. 5 указывается, что «в соответствии с п. 2 ст. 3 Закона СПб от 21.05.2004 г. № 254-38 «Об охране зеленых насаждений» на территории зеленых насаждений общего пользования разрешено размещение спортивных сооружений. В соответствии с п. 3 ст. 3 указанного закона предусмотрено изменение вида использования [территорий] занятых зелеными насаждениями общего пользования осуществляется на основании утвержденных в установленном порядке градостроительных регламентов». Такие выводы могут ввести в заблуждение общественность и Депутатов. В действительности же закон, на который ссылается инвестор, утратил силу с принятием 28.06.2010 г. Закона СПб № 369-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге». В соответствии с действующим законом размещение спортивных сооружений на указанных территориях не допускается.

Что касается изменения разрешенного вида использования на основании утвержденных градостроительных регламентов, то это не может иметь никакого отношения к историческому памятнику «Баболовский парк». В силу ст. 2 Приложения 1 к Закону СПб от 16.02.2009 г. № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» «Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков: 1) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации...». Выводы инвестора демонстрируют полное непонимание правового статуса Баболовского парка и опасность передачи парка такому владельцу.

В соответствии с п. 3 ст. 2 Закона СПб № 369-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге», «правоотношения по созданию, содержанию, использованию, учету, охране и восстановлению зеленых насаждений в границах особо охраняемых природных территорий,... не подпадают под действие настоящего Закона Санкт-Петербурга».

Таким образом, при согласовании решений исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга может быть принято решение о дальнейшей реализации инвестиционного проекта по строительству гольф-клуба при условии сохранения всех зеленых насаждений, древесно-кустарниковой растительности на территории Баболовского парка как объекта культурного наследия. Представляется, что такое требование не будет учитывать саму логику проектирования гольф-клуба.

В настоящее время в Баболовском парке жители города занимаются гораздо более популярными видами спорта, чем гольф (ходьба, бег, лыжный и велосипедный спорт, всеми любимый бадминтон), притом могут делать это в любое время. Эти виды спорта никакого переустройства парка не требуют.

Учитывая долгосрочность инвестиционной деятельности и многообразие

влияющих на нее факторов внешней среды, следует отметить, что инвестиционная деятельность во всех ее формах и видах сопряжена с риском. Учитывая крайне небольшую продолжительность летнего сезона, развитие в Санкт-Петербурге такого вида спорта как гольф должно быть подвергнуто тщательному экономическому анализу. Экономического обоснования предлагаемого инвестиционного проекта инвестор не представил. Информационная справка в этой связи содержит лишь абзац «Гольф как способ развития туризма» (стр. 20), который посвящен количественным показателям мировой индустрии гольфа. О развитии туристской индустрии Пушкинского района Санкт-Петербурга ничего не говорится.

Изучение документов дает понять, что первоначальные обязательства по проекту инвестор не выполнял. Проектирование и строительство гольф-деревни и зданий административного комплекса не начал и в установленный срок не окончил.

Одним из инвестиционных условий, установленных Правительством Санкт-Петербурга при передаче двух «малых» участков, являлось перечисление в бюджет Санкт-Петербурга 653 800 тыс. руб.¹³.

Попытки рабочей группы выяснить размеры фактических затрат инвестора на реализацию инвестиционного проекта не привели к получению достоверной информации. В ходе устных переговоров инвестором назывались суммы от 65 до 600 миллионов рублей. При этом документов, которые подтвердили бы произведенные затраты, представлено не было.

Между тем, о невыполнении этого условия свидетельствуют судебные споры между КУГИ Санкт-Петербурга и ЗАО «ЦГК СПб» по искам КУГИ о взыскании арендных платежей по указанным договорам аренды¹⁴.

Рабочая группа изучила материалы, касающиеся деятельности ЗАО «ЦГК СПб» и «основного инвестора» — ирландской компании Tresuary Holdings, — находящиеся в открытом доступе. При этом мы учитывали всю сложность инвестиционных процессов в России, обосновывающую возможную необходимость иностранному инвестору действовать через российскую компанию. Однако то обстоятельство, что инвестор не уплачивал арендные платежи по договорам аренды, заключенным в 2008 г. в отношении малых участков, прилегающих к Баболовскому парку, заставляет усомниться в способности инвестора осуществить такой дорогостоящий проект.

Tresuary Holdings является ирландской компанией. С сожалением должны констатировать тот факт, что ирландская доменная зона сети Интернет пестрит публикациями о многочисленных проблемах «основного инвестора», значительных долгах и возможной скорой несостоятельности¹⁵.

13 п. 1 Приложения к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 г. № 145 «О проектировании и строительстве гольф-деревни и комплекса административных зданий гольф-клуба по адресам: г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе); участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе)»

14 Приложение № 10 Решения и определения арбитражных судов по искам КУГИ Санкт-Петербурга к ЗАО «Царскосельский гольф-клуб «Санкт-Петербург»

15 Приложение № 11 Статьи ирландских СМИ в переводе на русский язык

В результате проведенной работы группа Совета:

- отмечает противоречия в документах и заявлениях инвестора;
- находит несоответствие проекта законодательству, в особенности Основам государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы.
- находит реализацию проекта строительства гольф-клуба на территории Баболовского парка губительным для него как для объекта культурного наследия;

При таких обстоятельствах рабочая группа Совета предлагает Депутатам Пушкинского муниципального Совета обратиться непосредственно к Губернатору города Санкт-Петербурга Полтавченко Г. С. со следующими просьбами:

1. Об отмене Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 г. № 165 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории ограниченной дорогой на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск — нежилая зона г. Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе»;

2. Об отказе от продления срока действия договоров аренды № 18/ЗКС-02044x и № 18/ЗКС-02062, заключенных 19.03.2008 г. Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга с ЗАО «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург»;

3. Об отказе ЗАО «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» в предоставлении территории объекта культурного наследия «Баболовский парк» для проектирования и строительства гольф- поля в составе гольф-клуба «Царскосельский гольф-клуб» на инвестиционных условиях.

Рабочая группа Пушкинского
муниципального Совета по вопросам,
связанным с инвестиционным проектом
в отношении Баболовского парка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 февраля 2008 года N 165

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе Правительство Санкт-Петербурга

постановляет:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе (красные линии, линии связи) согласно [приложению N 1](#).

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно [приложению N 2](#).

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках

планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального обслуживания, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Тацкого (разрушенного) водовода, Тацким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе, согласно [приложению N 3](#).

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Тацкого (разрушенного) водовода, Тацким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Тацкого (разрушенного) водовода, Тацким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно [приложению N 4](#).

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Тацкого (разрушенного) водовода, Тацким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе (границы земельных участков) согласно [приложению N 5](#).

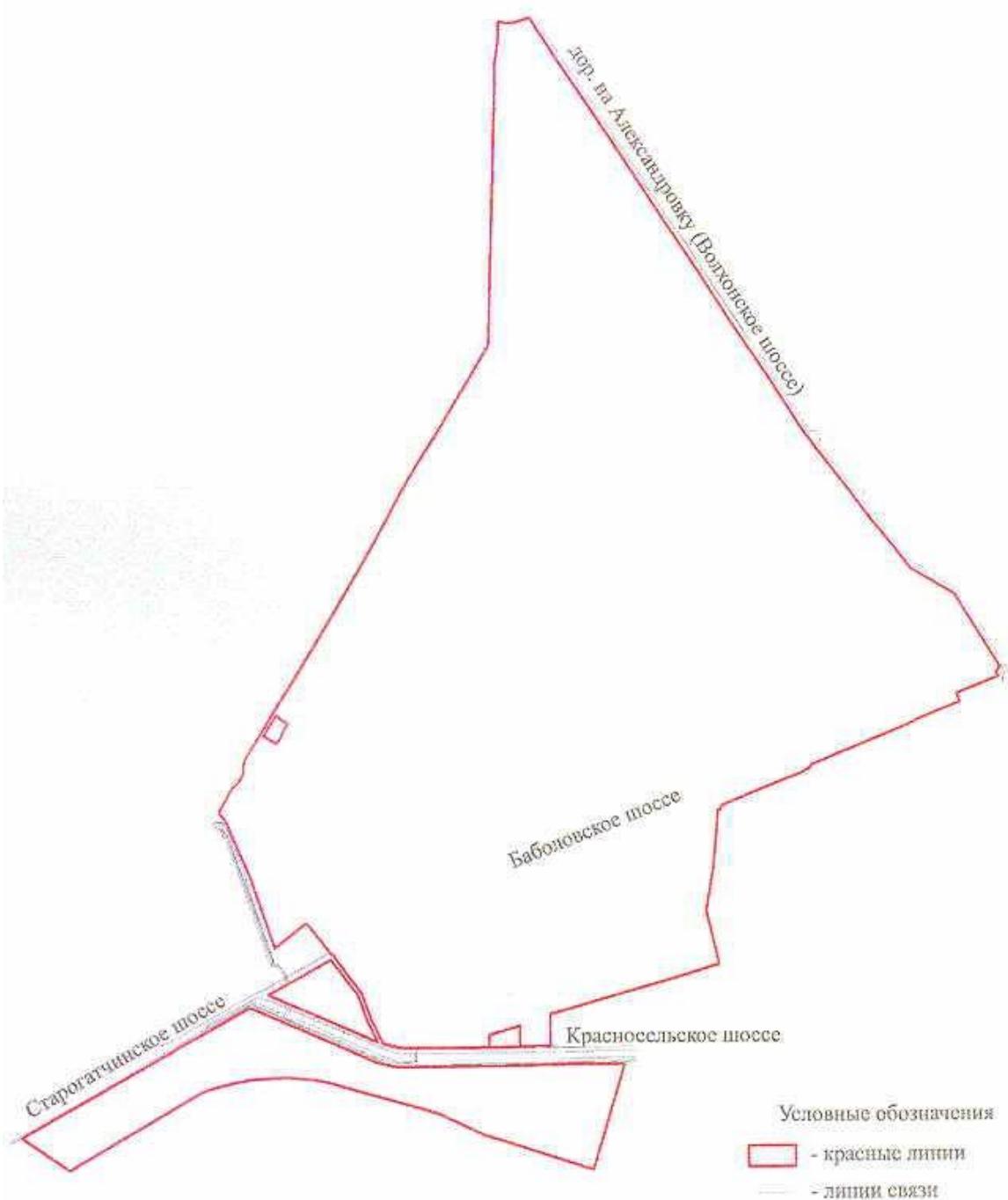
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

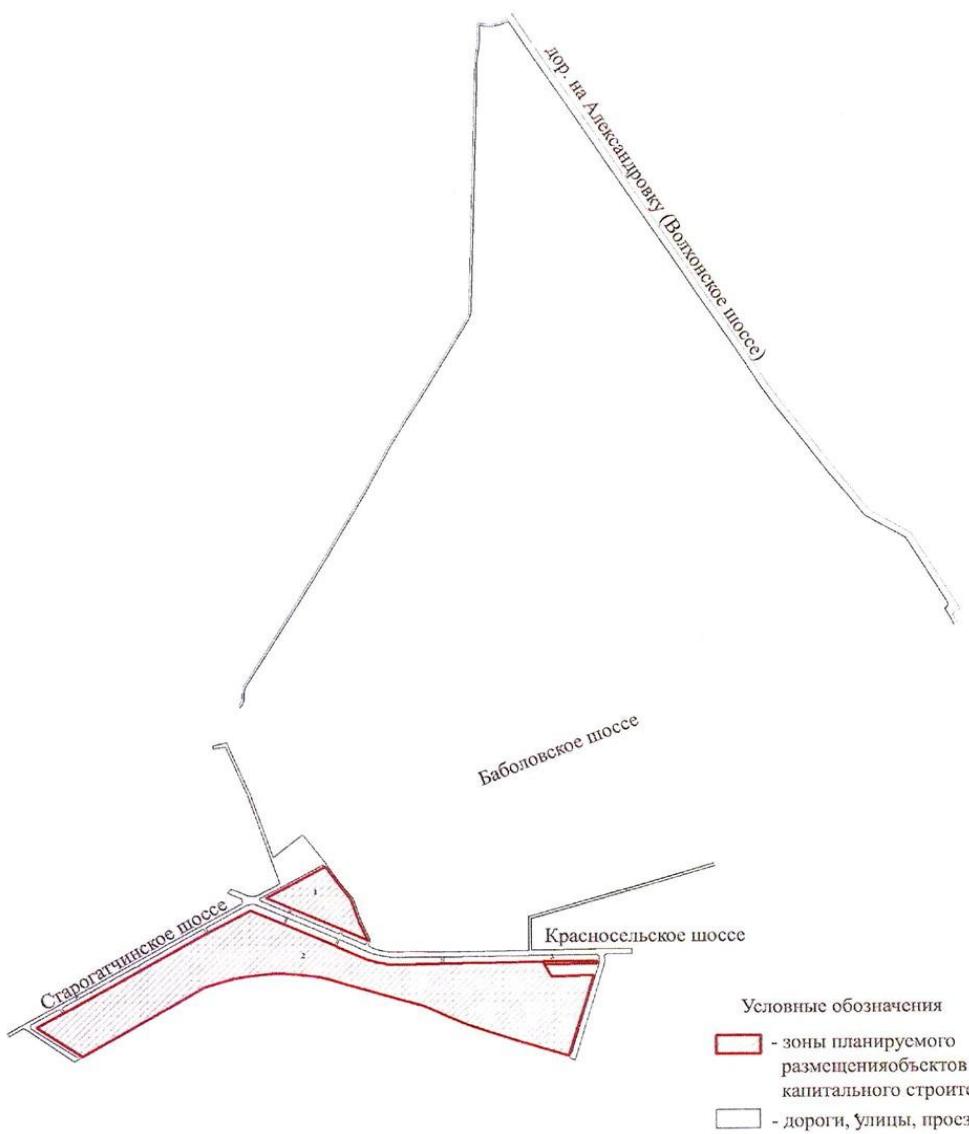
Губернатор Санкт-Петербурга
В.И.Матвиенко

Внесен в Реестр
нормативных правовых актов
21 февраля 2008 года
Регистрационный N 7134

**Чертеж планировки территории,
ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем
до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным)
водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей
теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая
зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль
Баболовского парка, в Пушкинском районе
(красные линии, линии связи)**



**Чертеж планировки территории,
ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем
до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным)
водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей
теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая
зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль
Баболовского парка, в Пушкинском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, объекты транспортной
инфраструктуры и границы зон планируемого размещения
объектов капитального строительства)**



Приложение N 3
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 12.02.2008 N 165

**Положение
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках
планируемого развития территории и характеристиках развития систем
социального обслуживания, транспортного обслуживания и
инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития
территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе,
ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным)
водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей
теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая
зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль
Баболовского парка, в Пушкинском районе**

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным) водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль Баболовского парка, в Пушкинском районе (далее - территория) являются:

на северо-востоке - дор. на Александровку;

на юго-востоке - Баболовское шоссе, ручей до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицкий (разрушенный) водовод;

на юге - Красносельское шоссе, подъездные пути ж.-д. станция Павловск - нежилая зона г. Пушкина;

на северо-западе - Старогатчинское шоссе, канал вдоль Баболовского парка.

2. Площадь территории в границах проектирования составляет - 2959584 кв.м.

Коэффициент застройки гольф-клуба - 25.

Коэффициент озеленения гольф-клуба - 21.

3. Параметры застройки.

Таблица 1

N п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории	кв.м	2959584
2	Площадь земельных участков, формируемых для размещения объектов капитального строительства, всего, в том числе: участка 1 участка 2 участка 3	кв.м	252150 24732 226216 1202
3	Площадь застроенных земельных участков, всего, в том числе: участка 4 (котельная) участка 5 участка 6	кв.м	10322 2330 3427 4565
4	Площадь земель общего пользования, всего, в том числе:	кв.м	2697112
4.1	Площадь объекта культурного наследия федерального значения "Баболовский парк" в границах проектирования*	кв.м	2552620
4.2	Площадь улиц, дорог, проездов	кв.м	86128
4.3	Площадь зеленых насаждений общего пользования	кв.м	58364
5	Коэффициент застройки**	%	25

* Площадь сформирована за вычетом площади объектов земельных участков 4 и 5, прошедших государственный кадастровый учет (по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга).

** Участков, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей таблицы.

4. Характеристика планируемого развития территории, систем социального обслуживания.

Таблица 2

N п/п	N участка	Размещаемые объекты	Площадь формируемого участка, кв.м	Площадь зоны, кв.м	Максимальная общая площадь зданий, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	1	Комплекс административных зданий гольф- клуба	24732	24732	25500	Гостиница, административные и коммунальные помещения, ресторан, кафе, паркинг и др.
2	2	Гольф-деревня	226216	226216	109000	Отели секционного типа (4-5-этажные + мансарда), отели коттеджного типа (2-этажные), отели блокированного типа (2-3-этажные + мансарда), детский спортивный центр, спортивно- оздоровительный центр, коммунально- бытовой комплекс, три трансформаторные подстанции, торгово-досуговый центр
3	3	Объекты придорожного сервиса	1202	1202	720	Объекты инфраструктуры (автозаправочная станция)

5. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории гольф-клуба размещены объекты транспортного обслуживания (подземный паркинг постоянного хранения в административном комплексе на 150 мест); в комплексе отелей предусматривается организация подземных встроенных автостоянок общей емкостью 805 мест.

6. Характеристики развития инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение - 1941 куб.м/сутки предусматривается от систем коммунального водоснабжения.

Водоотведение хозяйствственно-бытовых сточных вод - 1430 куб.м/сутки предусматривается в систему коммунальной канализации.

Теплоснабжение - 12,4 Гкал/час предусматривается от существующей ведомственной котельной и автономных источников теплоснабжения с использованием природного газа.

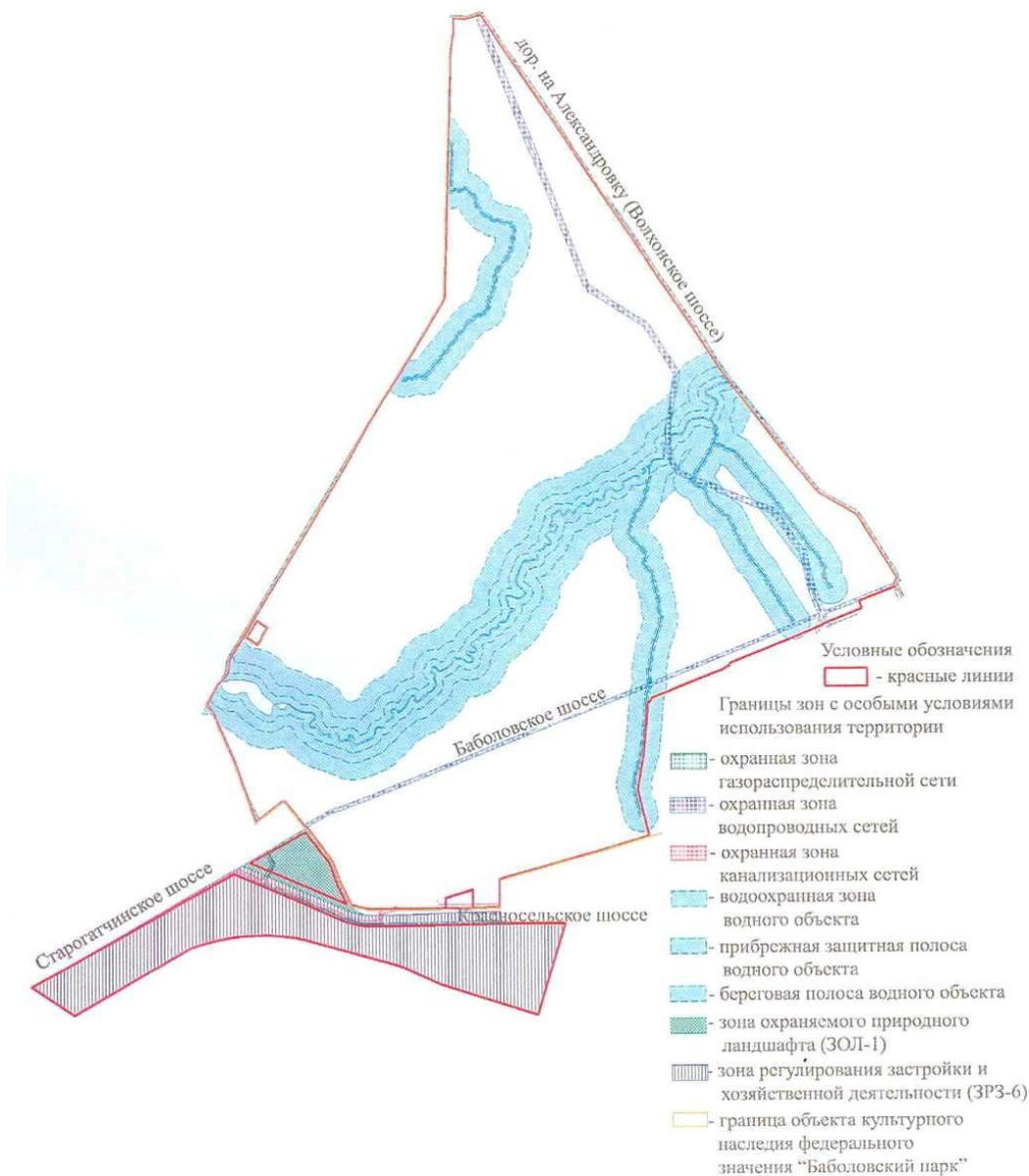
Газоснабжение - 1588 куб.м/час предусматривается от системы центрального газоснабжения.

Электроснабжение - 1269 кВА предусматривается от системы центрального электроснабжения.

Планируется строительство трех трансформаторных подстанций.

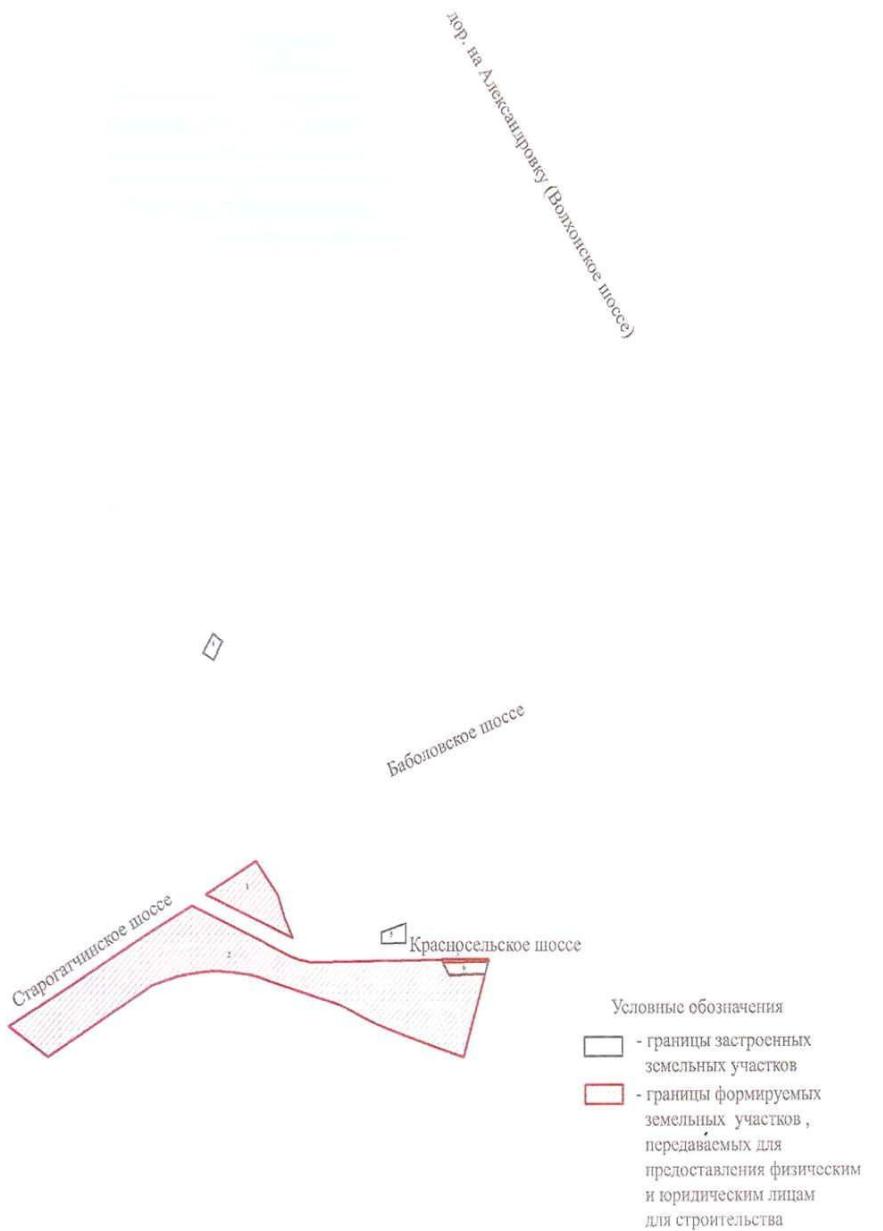
Теплоснабжение отелей коттеджного типа планируется от встроенных автономных источников теплоснабжения.

**Чертеж межевания территории,
ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем
до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным)
водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей
теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая
зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль
Баболовского парка, в Пушкинском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями
использования территории)**



Приложение N 5
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 12.02.2008 N 165

**Чертеж межевания территории,
ограниченной дор. на Александровку, Баболовским шоссе, ручьем
до Таицкого (разрушенного) водовода, Таицким (разрушенным)
водоводом, Красносельским шоссе, зоной магистральных сетей
теплоснабжения, подъездным путем ж.-д. станция Павловск - нежилая
зона г.Пушкина, Старогатчинским шоссе, каналом вдоль
Баболовского парка, в Пушкинском районе
(границы земельных участков)**



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 12 февраля 2008 г. N 145

О ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ ГОЛЬФ-ДЕРЕВНИ
И КОМПЛЕКСА АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЗДАНИЙ ГОЛЬФ-КЛУБА
ПО АДРЕСАМ: Г. ПУШКИН, КРАСНОСЕЛЬСКОЕ ШОССЕ, УЧАСТОК 1
(ЮЖНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ СО СТАРОГАТЧИНСКИМ ШОССЕ); УЧАСТОК 1
(ВОСТОЧНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С БАБОЛОВСКИМ ШОССЕ)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 N 282-43 "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции"
Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Установить закрытому акционерному обществу "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" (далее - Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве гольф-деревни на закрепленном земельном участке площадью 226216 кв. м, кадастровый номер 78:42:18246:21, расположенному по адресу: г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе); комплекса административных зданий гольф-клуба на закрепленном земельном участке площадью 24732 кв. м, кадастровый номер 78:42:18247:18, расположенному по адресу: г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе) (далее - объекты), согласно приложению.
2. Комитету по управлению городским имуществом:
 - 2.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельных участков на инвестиционных условиях на период строительства (далее - Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением.
 - 2.2. Предусмотреть в Договоре:
 - 2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.
 - 2.2.2. Установление срока аренды земельных участков на период строительства объектов с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.
 - 2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.
3. Комитету по градостроительству и архитектуре в установленном порядке выдать разрешительную документацию на проектирование объектов.
4. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в установленном порядке выдать Инвестору разрешительную документацию на строительство объектов.
5. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.
6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга
В.И.Матвиенко

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 12.02.2008 N 145

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ ГОЛЬФ-ДЕРЕВНИ
И КОМПЛЕКСА АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЗДАНИЙ ГОЛЬФ-КЛУБА
ПО АДРЕСАМ: Г. ПУШКИН, КРАСНОСЕЛЬСКОЕ ШОССЕ, УЧАСТОК 1
(ЮЖНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ СО СТАРОГАТЧИНСКИМ ШОССЕ); УЧАСТОК 1
(ВОСТОЧНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С БАБОЛОВСКИМ ШОССЕ)

1. Перечисление закрытым акционерным обществом "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" (далее - Инвестор) в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 653800 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 N 275 "О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции", при проектировании и строительстве гольф-деревни на закрепленном земельном участке площадью 226216 кв. м, кадастровый номер 78:42:18246:21, расположенному по адресу: г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе); комплекса административных зданий гольф-клуба на закрепленном земельном участке площадью 24732 кв. м, кадастровый номер 78:42:18247:18, расположенному по адресу: г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе) (далее - объекты).

2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта - в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
начало строительства объекта - в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;
окончание строительства объекта - в течение 47 месяцев со дня вступления постановления в силу.

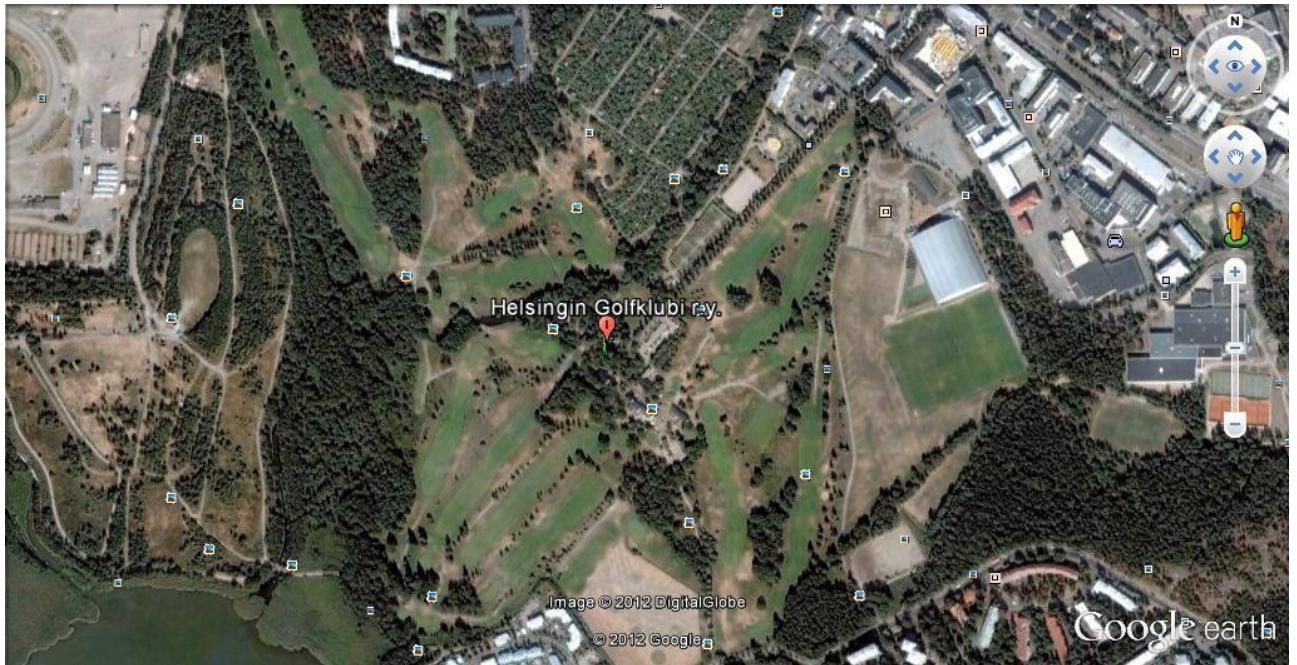
3. Инвестору за счет собственных средств:

3.1. Осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Пушкинского района Санкт-Петербурга, по окончании строительства объектов.

3.2. Принять меры по максимальному сохранению зеленых насаждений.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Гольф-клуб «Royal Copenhagen Golf Club», Копенгаген, Дания. Фотография.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
Гольф-клуб “Helsinki Golf Club” в историческом парке Тали в Хельсинки, Финляндия. Снимок из космоса.



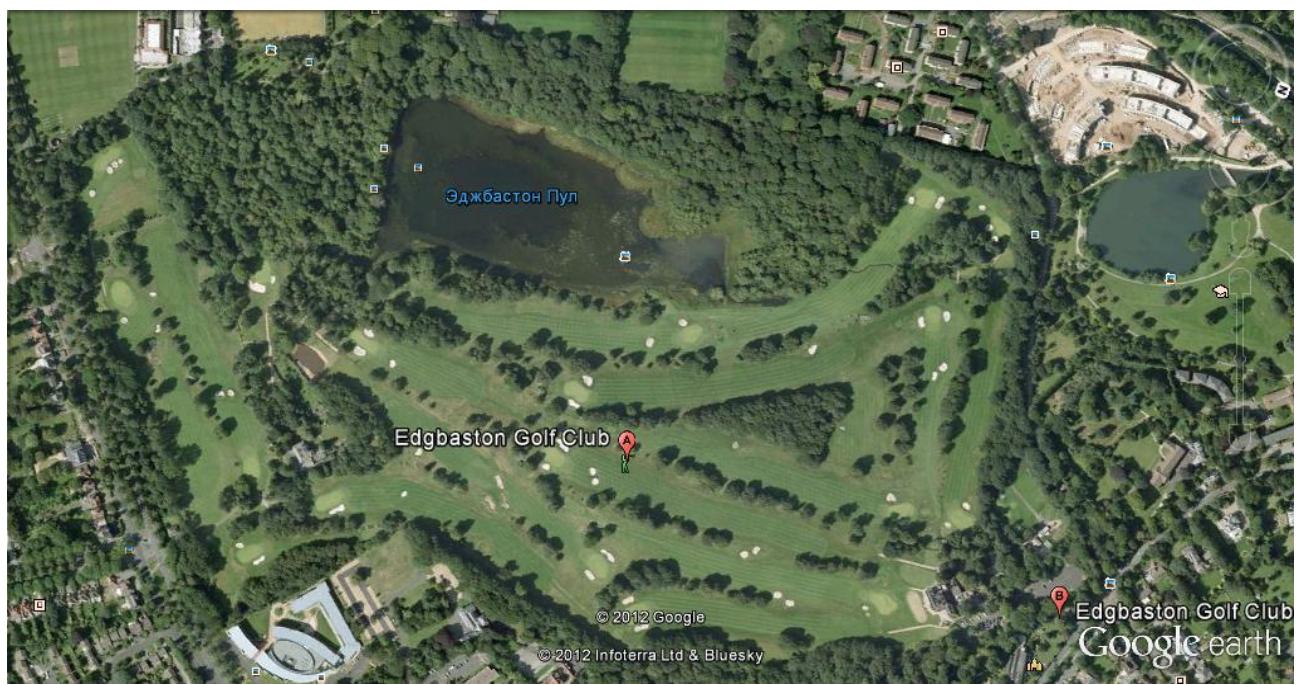
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

Гольф-клуб “Aulanko Golf” в национальном парке Хямеенлинна, Финляндия.
Схема расположения гольф-полей.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

Гольф-клуб “Linna Golf”, Ванайан Линна, Финляндия



ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
Гольф-клуб «Edgbaston Golf Club» в историческом праке Edgbaston Park, Англия.
Снимок из космоса.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

Гольф-клуб «Hampton Court Palace Golf Club» в историческом Королевском парке, Англия. Снимок из космоса.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

Территория Баболовского парка. Южная часть.
Приблизительно к проекту.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10

649/2011-9649(1)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000
<http://fasszo.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17 июня 2011 года

Дело № А56-19776/2009

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Захаровой М.В., судей Рудницкого Г.М., Сапоткиной Т.И., при участии от Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга Светловой Е.Н. (доверенность от 29.12.2010 № 36270-42), от закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» Горохова И.В. (доверенность от 08.06.2009),

рассмотрев 16.06.2011 в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.02.2010 (судья Ракчеева М.А.) и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2010 (судьи Серикова И.А., Барканова Я.В., Желтянников В.И.) по делу № А56-19776/2009,

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее - КУГИ) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к закрытому акционерному обществу «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» (далее - Общество) о взыскании 73 295 087 руб. 68 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.10.2008 по 31.03.2009 и 10 906 093 руб. 37 коп. пеней за период с 11.10.2008 по 04.05.2009 по договору от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02044 аренды земельного участка на инвестиционных условиях (с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее - АПК РФ).

Решением суда от 04.02.2010 исковые требования удовлетворены.

Постановлением апелляционного суда решение изменено, с **Общества в пользу КУГИ взыскано 73 295 087 руб. 68 коп. долга по арендной плате, 1 000 000 руб. пеней**, в остальной части иска отказано.

В кассационной жалобе Общество, считая, что решение и постановление вынесены с нарушением норм процессуального права, без учета всех имеющих значение обстоятельств, просит их отменить, принять новый судебный акт. По мнению подателя жалобы, суды удовлетворили требования истца по взысканию арендной платы в отсутствие допустимых доказательств наличия задолженности.

Обжалуемые судебные акты вынесены без учета намерения сторон урегулировать спор мирным путем.

В судебном заседании 16.06.2011 объявлялся перерыв в связи с ходатайством Общества об отложении судебного разбирательства для возможности урегулирования спора путем заключения мирового соглашения.

После перерыва в судебном заседании присутствовали те же представители сторон. Ходатайство отклонено с учетом процессуальных сроков рассмотрения кассационных жалоб, неопределенности сторон в сроках возможного урегулирования спора путем заключения соглашения. Кроме того, не утрачена возможность заключить мировое соглашение на стадии исполнения судебного акта.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы, а представитель КУГИ просил оставить ее без удовлетворения.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судами, КУГИ (арендодатель) и Общество заключили договор от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02044 аренды земельного участка площадью 226 216 кв. м, кадастровый номер 78:42:18246:21, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе), для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству гольф-деревни сроком до 28.01.2012.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Размер, порядок внесения арендной платы и размер неустойки при несвоевременном и неполном внесении арендной платы установлены разделом 4 договора.

Ненадлежащее исполнение Обществом обязанности по внесению арендной платы в период с 01.10.2008 по 31.03.2009 послужило основанием для обращения КУГИ в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции признал исковые требования обоснованными и удовлетворил иск.

Апелляционный суд, учитывая, что неустойка является мерой договорной ответственности, оценив последствия и длительность неисполнения договорных обязательств и принимая во внимание желание сторон продлить арендные отношения, уменьшил размер пеней до 1 000 000 руб.

Кассационная инстанция не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Согласно пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Одним из способов обеспечения исполнения обязательств согласно пункту 1 статьи 329 ГК РФ является неустойка.

Неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения (статья 330 ГК РФ).

Расчет задолженности, предstawленный истцом, соответствует условиям договора и обстоятельствам дела.

Доказательства уплаты Обществом арендной платы в установленных порядке и размере в материалах дела отсутствуют.

Поскольку в период с 01.10.2008 по 31.03.2009 ответчик не вносил арендную плату в размере, установленном договором, с него обоснованно взыскианы задолженность и пени.

Кассационный суд отклоняет довод Общества о том, что судебные акты приняты без учета намерения сторон окончить спор мирным путем.

Согласно статье 138 АПК РФ арбитражный суд принимает меры для примирения сторон, содействует им в урегулировании спора.

Согласно части 1 статьи 139 АПК РФ мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса, в том числе при исполнении судебного акта.

Материалами дела подтверждается, что суды неоднократно откладывали судебные заседания и предоставляли сторонам возможность урегулировать спор.

При рассмотрении исковых требований обстоятельства дела исследованы полно, нормы материального права применены правильно, нарушений норм процессуального законодательства, которые привели или могли привести к принятию неправильного судебного акта, не допущено.

Поскольку апелляционная инстанция изменила решение суда первой инстанции, постановление от 17.12.2010 следует оставить в силе.

Определением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.03.2011 по ходатайству у ответчика исполнение обжалуемых судебных актов было приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

В связи с рассмотрением кассационной жалобы и оставлением судебных актов без изменения приостановление исполнения следует отменить.

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:

постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2010 по делу № А56-19776/2009 оставить без изменения, а кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» - без удовлетворения.

Отменить приостановление исполнения судебных актов, установленное определением Федерального арбитражного суда Северо-западного округа от 24.03.2011 по настоящему делу.

Председательствующий М.В. Захарова

Судьи Г.М. Рудницкий

Т.И. Сапоткина__

3706/2010-

416172(2)

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
22 ноября 2010 года
19781/2009

Дело № А56-

Резолютивная часть решения объявлена 15 ноября 2010 года.
Полный текст решения изготовлен 22 ноября 2010 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Ранневой Ю.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Коноваленко Я.А. рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
ответчик: ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург"

о взыскании 8 697 566 руб. 31 коп. задолженности и неустойки по договору аренды
при участии от истца: Светлова Е.Н. по доверенности от 20.11.2009 № 28651-42
от ответчика: Горохов И.В. по доверенности от 08.06.2009 № 130

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) обратился с иском к ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" (Общество) о взыскании 8 107 311 руб. 77 коп. задолженности с 01.10.2008 по 31.03.2009 по договору аренды от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02062 и 590 254 руб. 54 коп. пеней за просрочку оплаты.

В судебном заседании истец поддержал заявленные требования; ответчик ходатайствовал об отложении судебного разбирательства до вынесения постановления правительства Санкт-Петербурга об изменении условий проектирования и строительства объекта, истец не возражал против удовлетворения ходатайства. Поскольку процесс принятия правовых актов является длительным, судебные заседания неоднократно откладывались по аналогичным ходатайствам, статьями 6.1, 152 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлены сроки рассмотрения дел арбитражным судом, заявленное ходатайство отклонено, дело рассматривается в данном заседании.

Исследовав материалы дела, заслушав участников спора, суд установил следующие обстоятельства.

Между КУГИ (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02062 аренды земельного участка на инвестиционных условиях площадью 24 732 кв. м, кадастровый № 78:42:18247:18 по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе) для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству комплекса административных зданий гольф-клуба сроком до 28.01.2012; договор зарегистрирован 26.08.2008; участок передан арендатору по акту приема-передачи от 19.03.2008.

Арендатор обязался вносить платежи согласно разделу 4 договора; пунктом 8.3 предусмотрены пени за нарушение порядка, сроков оплаты.

Ссылаясь на наличие задолженности арендатора по договору, начисление пеней, КУГИ обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Требования о взыскании задолженности и пеней соответствуют статьям 307, 309, 330, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, условиям договора аренды, подтверждены материалами дела, доказательств оплаты не представлено, иск подлежит удовлетворению.

Согласно части третьей статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в доход федерального бюджета взыскивается 54 987 руб. 83 коп. государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Взыскать с закрытого акционерного общества "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" в пользу Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга 8 697 566 руб. 31 коп., в том числе 8 107 311 руб. 77 коп. задолженности и 590 254 руб. 54 коп. пеней.

Взыскать с закрытого акционерного общества "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" в доход федерального бюджета 54 987 руб. 83 коп. государственной пошлины.

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

Судья

Раннева Ю.А.

498/2012-

81663(1)

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об отложении рассмотрения дела

г.Санкт-Петербург
06 марта 2012 года.

Дело № А56-22116/2011

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Васильева Н.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сухаревской Т.С.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению):
истец Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
ответчик ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург"
о взыскании задолженности по арендной плате и пени
при участии
от истца – не явились, извещены
от ответчика – Горохов И.В. по доверенности от 27.01.2012

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к закрытому акционерному обществу "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" о взыскании задолженности по договору аренды от 19.03.2008 №18/ЗКС-02062 в размере 10481686руб. 93коп., в том числе по арендной плате по состоянию на 14.04.2011 за период 01.01.2011-30.06.2011 в размере 10097137руб. 75коп. и пени за период 01.02.2011-31.03.2011, 11.04.2011-30.06.2011 в размере 384549руб. 18коп.

Истец в заседание не явился, ответчик представил письменное ходатайство об отложении рассмотрения дела в связи с возможностью мирного урегулирования спора.

Ходатайство удовлетворено, рассмотрение дела отложено.

Руководствуясь статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

определил:

1. Рассмотрение дела отложить на 24 апреля 2012 года на 12 час. 10 мин. в помещении суда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом №50-52, зал № 201.
2. В заседание пригласить представителей сторон.

Судья

Васильева Н.В.

3868/2011-

420638(2)

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 50/52, www.spb.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о принятии искового заявления к производству,
подготовке дела к судебному разбирательству, назначении предварительного судебного
заседания и судебного заседания

город Санкт-Петербург

12 декабря 2011 года.

Дело № А56-66070/2011

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Воробьев Ю.В.,

ознакомившись с исковым заявлением по делу:

истец: Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
ответчик: ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербурга"

о взыскании 104 953 415 руб. 40 коп.

и приложенными к заявлению документами, признал:

- исковое заявление подано с соблюдением требований, установленных статьями 125, 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации;
- необходимо произвести действия, направленные на обеспечение правильного и своевременного рассмотрения спора.

Принимая во внимание достаточность оснований для принятия искового заявления, руководствуясь частью 3 статьи 127, статьями 133 – 135, 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Принять исковое заявление от 22.11.2011 № 30857-20.
2. Возбудить производство по делу.
3. Назначить предварительное судебное заседание арбитражного суда первой инстанции на 01 февраля 2012 года в 14 час. 40 мин. в помещении суда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 50/52, зал № 108а.

4. Назначить судебное заседание арбитражного суда первой инстанции на 01 февраля 2012 года в 14 час. 45 мин. в помещении суда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 50/52, зал № 108а. Стороны вправе заявить возражения против рассмотрения дела в их отсутствие.

5. В порядке подготовки дела к судебному разбирательству представить в суд и направить лицам, участвующим в деле, следующие документы:

Истцу: сверить расчеты (созыв за истцом); к судебному заседанию представить: акт сверки, доказательства вызова на сверку.

Ответчику: сверить расчеты, письменный отзыв на иск, документы в подтверждение возражений.

Предупредить ответчика о последствиях неисполнения процессуальной обязанности по направлению (представлению) в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, А56-66070/2011 2 отзыва на исковое заявление, предусмотренных пунктом 4 статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации: в случае если в установленный судом срок ответчик не представит отзыв на исковое заявление, арбитражный суд вправе рассмотреть дело по имеющимся в деле доказательствам; при этом арбитражный суд может отнести на ответчика судебные расходы независимо от результатов рассмотрения дела в соответствии с частью 2 статьи 111 названного Кодекса.

Вышеуказанные документы представить в общую канцелярию арбитражного суда и сторонам в срок до 30 января 2012 года включительно.

При отсутствии возражений лиц, участвующих в деле, против перехода в судебное заседание дело будет рассмотрено по существу.

Явка сторон обязательна.

Сторонам разъясняется право на рассмотрение дела с участием арбитражных заседателей; право передать спор на разрешение третейского суда; право в целях урегулирования спора обратиться к посреднику, в том числе к медиатору, в порядке, установленном федеральным законом; заключить мировое соглашение.

Согласно статье 41 Арбитражного процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии; заявлять отводы; представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного разбирательства; участвовать в исследовании доказательств; задавать, вопросы другим участникам арбитражного процесса, заявлять ходатайства, делать заявления, давать объяснения арбитражному суду, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам; знакомиться с ходатайствами, заявленными другими лицами, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в деле; пользоваться иными процессуальными правами, предоставленными им Арбитражным процессуальным кодексом РФ и другими федеральными законами.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, и раскрыть доказательства, на которые оно ссылается, перед другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного заседания. Лица, участвующие в деле, вправе ссылаться только на те доказательства, с которыми другие лица, участвующие в деле, были ознакомлены заблаговременно.

В соответствии с частью 8 статьи 75 Арбитражного процессуального кодекса РФ письменные доказательства представляются в арбитражный суд в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенной копии.

Информацию о движении дела, включая сведения об объявленных перерывах, о времени и месте рассмотрения дела можно получить на официальном сайте Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по адресу: www.spb.arbitr.ru, в информационном киоске, установленном в вестибюле на первом этаже Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также по телефонам справочной службы (812) 643-48-18, (812) 643-48-19.

Судья

Воробьева Ю.В.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об отложении рассмотрения дела

г.Санкт-Петербург
06 февраля 2012 года.

Дело № A56-72377/2010

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Кузнецов М.В. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ковалевой Т.Н. рассмотрев в судебном заседании дело по иску истец: Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга ответчик: ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" о взыскании 204 370 553руб. 22коп. при участии от истца: представитель Светлова Е.Н. (дов. от 29.12.2010г.) от ответчика: не явился (извещен)

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Закрытому акционерному обществу "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" (далее – ответчик) о взыскании 171 715 149руб. 64коп. задолженности по арендной плате по договору №18/ЗКС-02044 от 19.03.2008г. и 32 655 403руб. 58коп. пени за просрочку платежа.

В судебном заседании 08 августа 2011 года представитель ответчика заявил ходатайство об отложении рассмотрения дела для мирного урегулирования спора, ссылаясь на то, что Правительством Санкт-Петербурга готовится проект Постановления о внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга №145 «О проектировании и строительстве гольф-деревни и комплекса административных зданий гольф-клуба...» от 12 февраля 2008 года в части корректировки рыночной оценки земельных участков.

В настоящем судебном заседании представитель ответчика заявил ходатайство об отложении рассмотрения дела для предоставления сторонам возможности завершить процедуру мирного урегулирования, которое судом удовлетворено.

Руководствуясь статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

определил:

1. Рассмотрение дела отложить на 23 апреля 2012 года на 10 час. 00 мин. в помещении суда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом №50-52, зал № 209.

2. Явка сторон обязательна.

Судья

Кузнецов М.В.

ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

12 апреля 2012 года

Дело №A56-72576/2010

Резолютивная часть постановления объявлена 05 апреля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 12 апреля 2012 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:
председательствующего Баркановой Я.В.
судей Сериковой И.А., Тимухиной И.А.

при ведении протокола судебного заседания: Грязновой К.А.

при участии:

от истца: представитель Светлова Е.Н. (по доверенности от 27.12.2011)
от ответчика: представитель Горохов И.В. (по доверенности от 27.01.2012)

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
(регистрационный номер 13АП-1056/2012) ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" на
решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.12.2011 по
делу № А56-72576/2010 (судья Яценко О.В.),
принятое по иску Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
к ЗАО "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург"
о взыскании 22 343 656 руб. 29 коп.,

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (191060, Санкт-Петербург г., Смольный проезд, ОГРН 1027809244561) (далее – Комитет, Истец) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Закрытому акционерному обществу "Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург" (198184, Санкт-Петербург г., Канонерский остров, 24, ОГРН 1027802719207) (далее – Общество, Ответчик) о **взыскании 18 773 469 руб. 18 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02062 и 3 570 187 руб. 11 коп. пеней за периоды с 01.02.2010 по 31.03.2010, с 11.04.2010 по 30.06.2010, с 11.07.2010 по 30.09.2010, с 11.10.2010 по 31.12.2010.**

Решением арбитражного суда от 09.12.2011 исковые требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе Общество просит названное решение отменить, ссылаясь на необоснованное отклонение арбитражным судом ходатайства Ответчика об отложении судебного заседания в связи с возможным внесудебным урегулированием спора. Кроме того, по мнению подателя жалобы, арбитражный суд первой инстанции при взыскании неустойки должен был применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер подлежащих взысканию пеней.

В судебном заседании представитель Ответчика доводы апелляционной жалобы поддержал, заявил ходатайство об отложении судебного заседания в связи с возможным внесудебным урегулированием спора.

Представитель Комитета против удовлетворения апелляционной жалобы, а также заявленного ходатайства возражал, полагая решение суда законным и обоснованным.

Апелляционный суд, руководствуясь ст.ст. 158, 159, 266 АПК РФ, заявленное ходатайство отклонил в связи со следующим.

В соответствии с частью 2 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд может отложить судебное разбирательство по ходатайству обеих сторон в случае их обращения за содействием к суду или посреднику в целях урегулирования спора.

Учитывая мнение представителя Комитета, предусмотренную частью 1 статьи 139 АПК РФ возможность заключить мировое соглашение на любой стадии арбитражного процесса, необходимость соблюдения принципа равноправия сторон и сроков рассмотрения споров, апелляционный суд полагает удовлетворение заявленного ходатайства нецелесообразным. Кроме того, ходатайство об отложении судебного заседания в целях урегулирования спора (в данном случае - для согласования условий мирового соглашения) должно исходить от Истца и Ответчика, заключение мирового соглашения возможно при выраженной на то воле обеих сторон.

Исследовав материалы дела и заслушав мнения представителей сторон, апелляционный суд установил следующее.

Между Комитетом и Обществом заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02062 (далее - договор).

Предметом договора согласно п. 1.1. является предоставление во временное владение и пользование Ответчика земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 78:42:18247:18, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе), площадью 24 732 кв.м. (далее – земельный участок). Срок действия договора установлен до 28.01.2012 (пункт 9.1. договора).

Земельный участок передан Обществу по акту приема-передачи участка и объектов, расположенных на нем, от 19.03.2008.

Арендная плата определена сторонами в п. 4.1. договора, согласно которому общая сумма подлежащей перечислению Обществом арендной платы в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2011 № 145 (далее - постановление № 145) и отчетом

об оценке рыночной стоимости комплекса прав от 20.12.2007 № Р-26-1/07 составляет 64 434 790 руб. за период действия договора, установленный п. 9.1. договора. При этом сумма арендной платы, с учетом уплаты процентов в соответствии с п. 4.3.1. договора, составляет полную и единственную сумму, уплачиваемую Обществом по настоящему договору до окончания срока, указанного в п. 9.1. договора. Указанное положение не затрагивает обязанность Общества по выплате штрафов и неустоек, предусмотренных настоящим договором, в случае наступления такой необходимости.

В соответствии с п. 4.3.1 договора перечисление арендной платы осуществляется Обществом в соответствии с приложением № 4 к договору поквартально равными долями, уплачиваемыми не позднее 10 числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года - не позднее 31 января) в течение срока проектирования и строительства, указанного в постановлении № 145.

Ответственность сторон предусмотрена п. 8.3. договора, по условиям которого, в случае нарушения условий пунктов 4.3, 6.2.7 договора Обществу начисляются пени в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

Комитет направил Обществу претензию от 28.06.2010 с требованием погасить образовавшуюся задолженность, а также выплатить пени. Претензия получена обществом 06.08.2010 (л.д. 8) и оставлена последним без удовлетворения.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение Ответчиком договорных обязательств, Комитет обратился в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании задолженности и пеней.

Апелляционный суд полагает решение арбитражного суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований законным и обоснованным в связи со следующим.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Статьей 65 Земельного кодекса РФ установлен принцип платности землепользования. Арендаторами за пользование земельными участками уплачивается арендная плата.

Согласно статье 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Из материалов дела следует, что за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 задолженность Ответчика по арендной плате составила 18 773 469 руб. 18 коп., что не оспаривается Обществом.

При таких обстоятельствах арбитражный суд первой инстанции обоснованно удовлетворил требования Комитета о взыскании 18 773 469 руб. 18 коп. задолженности по арендной плате.

На сумму задолженности Комитетом была начислена договорная неустойка в размере 3 570 187 руб. 11 коп. за периоды с 01.02.2010 по 31.03.2010, с 11.04.2010 по 30.06.2010, с 11.07.2010 по 30.09.2010, с 11.10.2010 по 31.12.2010, рассчитанная в соответствии с пунктами 4.3 и 8.3 договора.

Отклоняя довод подателя жалобы о необходимости снижения размера предъявленных ко взысканию пеней, апелляционный суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Вместе с тем, соизмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

В соответствии с разъяснениями Высшего арбитражного суда РФ, изложенными в постановлении Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", ответчик должен обосновать явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

В судебном заседании арбитражного суда первой инстанции Ответчик ходатайствовал перед судом об уменьшении размера пеней. Вместе с тем, допустимых доказательств, объективно свидетельствующих о завышенном размере пеней, арбитражному суду представлено не было.

Правила статьи 333 ГК РФ предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Иные фактические обстоятельства (финансовые трудности должника, его тяжелое экономическое положение и т.п.) не могут быть рассмотрены судом в качестве оснований для снижения размера неустойки.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства ГК РФ предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Кроме того, соглашаясь с выводом арбитражного суда первой инстанции об отсутствии оснований для уменьшения размера предъявленных ко взысканию пеней, апелляционный суд также исходит из того, что ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволило последнему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по договорам кредита), так как никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения. Довод Ответчика о том, что размер пеней превышает размер процентов по кредитному договору не подтвержден документально, в связи с чем представляется необоснованным.

В апелляционном порядке проверен довод подателя жалобы о нарушении судом первой инстанции норм процессуального права, выразившемся в необоснованном отклонении ходатайства Общества об отложении судебного заседания в связи с возможным внесудебным урегулированием спора.

Из материалов дела следует, что 02.12.2011 Ответчиком было заявлено ходатайство об отложении судебного заседания. Вместе с тем, из протокола судебного заседания не следует, что Комитетом указанное ходатайство было поддержано.

Поскольку обоюдного согласия сторон на урегулирование спора путем заключения мирового соглашения по состоянию на 02.12.2011 из материалов дела не усматривается, оснований для отложения судебного разбирательства в соответствии с частью 2 статьи 158 АПК РФ у арбитражного суда первой инстанции суда не имелось.

Обоснованно указав на неоднократность отложения судебных заседаний для предоставления сторонам возможности мирного урегулирования спора, а также на возможность заключения мирового соглашения на любой стадии арбитражного процесса, суд первой инстанции правомерно оставил без удовлетворения ходатайство Ответчика и рассмотрел спор по существу.

Принимая во внимание принцип законности судебного акта, соблюдение которого невозможно без разумного использования сторонами принадлежащих им процессуальных прав и исполнения процессуальных обязанностей, а также необходимость соблюдения разумных сроков при рассмотрении споров, апелляционный суд полагает позицию подателя жалобы неубедительной.

Таким образом, основания для отмены или изменения решения арбитражного суда первой инстанции отсутствуют, апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.12.2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий

Я.В. Барканова

Судьи

И.А. Серикова

И.А. Тимухина

611/2011-17149(1)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

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

<http://fasszo.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 мая 2011 года Дело № A56-87380/2009

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Константинова П.Ю., судей Кадулина А.В., Сергеевой И.В.,

при участии от Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга Светловой Е.Н. (доверенность от 29.12.2010), от закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» Горохова И.В. (доверенность от 08.06.2009),

рассмотрев 23.05.2011 в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.06.2010 (судья Преснецова Т.Г.) и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2011 (судьи Тимухина И.А., Барканова Я.В., Жиляева Е.В.) по делу № А56-87380/2009,

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к закрытому акционерному обществу «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» (далее – Общество) о взыскании 11 783 999 руб. 36 коп. задолженности по оплате арендной платы за период с 01.04.2009 по 31.12.2009 и 148 018 руб. 46 коп. пеней за просрочку указанных платежей за период с 11.04.2009 по 04.05.2009 и с 17.11.2009 по 20.11.2009.

Решением суда первой инстанции от 04.06.2010, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 08.02.2011, с Общества в пользу Комитета взыскано 11 783 999 руб. 36 коп. задолженности и 5000 руб. неустойки. В остальной части иска отказано.

В кассационной жалобе Общество, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права и несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, просит отменить указанное решение и постановление.

Доводы жалобы сводятся к тому, что в материалах дела отсутствуют достаточные доказательства наличия у ответчика задолженности по арендной плате; обжалуемые судебные акты приняты без учета намерения сторон урегулировать спор мирным путем.

Отзыв на кассационную жалобу не представлен.

В судебном заседании представитель Общества заявил ходатайство об отложении рассмотрения кассационной жалобы в связи с возможностью урегулирования спора мирным путем для согласования сторонами условий мирового соглашения.

Представитель Комитета просил ходатайство удовлетворить.

Суд кассационной инстанции ходатайство рассмотрел и отклонил в связи с отсутствием обстоятельств, препятствующих рассмотрению жалобы.

Общество также заявило в судебном заседании ходатайство о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.06.2010 по настоящему делу до принятия постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы, которое отклонено на основании части 4 статьи 283 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в силу которой в кассационной инстанции судебные акты приостанавливаются на срок до принятия арбитражным судом кассационной инстанции постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы, приведенные в жалобе, а представитель Комитета просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02062 аренды на инвестиционных условиях земельного участка общей площадью 24 732 кв. м (кадастровый № 78:42:18247:18), находящегося по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (восточнее пересечения с Баболовским шоссе), для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству у комплекса административных зданий гольф-клуба. Имущество передано арендатору в пользование по акту приема-передачи от 19.03.2008.

Согласно пункту 9.1 договора срок действия договора установлен до 28.01.2012.

Государственная регистрация договора произведена в установленном законом порядке 26.08.2008.

Пунктами 4.1, 4.3, 4.3.1 договора установлено, что в соответствии с графиком перечисления денежных средств, являющимся Приложением № 4 к договору, арендатор производит перечисление арендной платы поквартально, равными долями, уплачиваемыми не позднее 10 числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала, в течение срока проектирования и строительства. При этом на сумму, подлежащую перечислению в оплачиваемом квартале, начисляются проценты, равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания договора, за период времени со дня подписания договора до даты платежа, установленной договором. Общая сумма подлежащей перечислению арендной платы за весь срок действия договора составляет 64 434 790 руб.

Пунктом 8.3 договора предусмотрена ответственность арендатора в случае нарушения им положений пункта 4.3, которая представляет собой уплату пеней в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Дополнительным соглашением от 05.06.2009 № 1 к вышеуказанному договору стороны установили, что сумма денежных средств, составляющая часть арендной платы по договору, подлежащая перечислению арендатором в бюджет Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 4.1 договора и Приложением № 5 к нему за третий и четвертый квартал 2009 года, составляет 7 580 563 руб. 54 коп. и подлежит перечислению арендатором в бюджет Санкт-Петербурга в полном объеме до 16.11.2009 (пункт 1).

Пунктом 5 этого же соглашения стороны предусмотрели, что сумма задолженности арендатора на 04.05.2009 по договору, включая начисленные проценты, неустойку, штраф, пени, за период с 01.04.2009 по 30.06.2009 составляет 4 304 318 руб. 28 коп., в том числе: сумма основного долга – 4 203 435 руб. 82 коп., сумма пени, штрафов и неустойки – 100 882 руб. 46 коп., и подлежат перечислению в бюджет Санкт-Петербурга до 16.11.2009.

В соответствии с пунктом 6 соглашения в случае нарушения условий пунктов 1 и 5 настоящего дополнительного соглашения арендатору начисляются пени в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки. Штрафные санкции начисляются на сумму долга с момента, когда соответствующее обязательство должно быть исполнено (16.11.2009) и до даты фактического платежа. При этом пени не начисляются на сумму штрафных санкций, имеющихся на 04.05.2009.

Данное дополнительное соглашение прошло государственную регистрацию 15.09.2009.

Ненадлежащее исполнение Обществом обязательств по внесению арендной платы в соответствии с условиями пунктов 1 и 5 дополнительного соглашения от 05.06.2009 № 1 явилось основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций признали исковые требования обоснованными по праву и размеру. Однако посчитали заявленный ко взысканию размер неустойки несоответствующим последствиям нарушения обязательств и снизили размер пеней до 5000 руб.

Кассационная инстанция не находит оснований для удовлетворения жалобы в силу следующего.

Согласно статьям 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о перечислении ответчиком задолженности за пользование арендованным имуществом за период с 01.04.2009 по 31.12.2009 составляющей сумму 11 783 999 руб. 36 коп.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения .

Условиями договоров аренды стороны предусмотрели неустойку на случай просрочки внесения арендных платежей.

Согласно части первой статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В данном случае, исходя из анализа всех обстоятельств дела и оценки соразмерности заявленных сумм, из возможных финансовых последствий для каждой из сторон, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для уменьшения неустойки, что не противоречит нормам права.

Таким образом, исковые требования правомерно удовлетворены судами.

Довод подателя о вынесении обжалуемых судебных актов без учета намерения сторон урегулировать спор мирным путем не соответствует материалам дела. В ходе судебного разбирательства и пересмотра решения суда первой инстанции в порядке апелляционного производства суды предоставили сторонам достаточно времени для заключения мирового соглашения. Однако такое соглашение подписано ими не было.

Кассационная инстанция при рассмотрении дела проверяет законность принятых по делу судебных актов, устанавливая правильность применения судом норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов арбитражного суда о применении норм права установленным им по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам (статья 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Нарушений либо неправильного применения судами обеих инстанций норм материального или процессуального права, которые могли привести к принятию необоснованных и неправомерных судебных актов, кассационная инстанция не усматривает.

С учетом изложенного оснований для отмены вынесенных по делу решения и постановления и удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь статьями 286, 287 и 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 04.06.2010 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2011 по делу № А56-87380/2009 оставить без изменения, а кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» – без удовлетворения.

Председательствующий П.Ю. Константинов

Судьи

А.В. Кадулин

И.В. Сергеева

611/2011-18882(1)
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА
ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000
<http://fasszo.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07 июня 2011 года

Дело № А56-87383/2009

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Константина П.Ю., судей Грачевой И.Л., Сергеевой И.В., при участии от Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга Светловой Е.Н. (доверенность от 29.12.2010), от закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» Лексашовой А.В. (доверенность от 08.06.2009), рассмотрев 06.06.2011 в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.05.2010 (судья Раннева Ю.А.) и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2011 (судьи Барканова Я.В., Серикова И.А., Тимухина И.А.) по делу № А56-87383/2009,

установил:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее –Комитет) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к закрытому акционерному обществу «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» (далее – Общество) о взыскании 107 784 618 руб. 39 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.04.2009 по 31.12.2009 и 1 353 879 руб. 32 коп. пеней за просрочку указанных платежей за период с 11.04.2009 по 04.05.2009 и с 17.11.2009 по 20.11.2009.

Решением суда первой инстанции от 31.05.2010, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 25.02.2011, с Общества в пользу Комитета взыскоано 107 784 618 руб. 39 коп. задолженности и 800 000 руб. неустойки. В остальной части иска отказано. В кассационной жалобе Общество, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права и несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, просит отменить указанные решение и постановление.

Доводы жалобы сводятся к тому, что в материалах дела отсутствуют достаточные доказательства наличия у ответчика задолженности по арендной плате; обжалуемые судебные акты приняты без учета намерения сторон урегулировать спор мирным путем.

Отзыв на кассационную жалобу не представлен.

В судебном заседании представитель Общества заявил ходатайство об отложении рассмотрения кассационной жалобы в связи с возможностью урегулирования спора мирным путем для согласования сторонами условий мирового соглашения.

Представитель Комитета просил ходатайство удовлетворить.

Суд кассационной инстанции ходатайство рассмотрел и отклонил в связи с отсутствием обстоятельств, препятствующих рассмотрению жалобы.

Общество также заявило в судебном заседании ходатайство о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.05.2010 по настоящему делу до принятия постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы, которое отклонено на основании части 4 статьи 283 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в силу которой в кассационной инстанции судебные акты приостанавливаются на срок до принятия арбитражным судом кассационной инстанции постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы, приведенные в жалобе, а представитель Комитета просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 19.03.2008 № 18/ЗКС-02044 аренды на инвестиционных условиях земельного участка общей площадью 226 216 кв. м (кадастровый № 78:42:18246:21), находящегося по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения со Старогатчинским шоссе), для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству у гольф-деревни. Имущество передано арендатору в пользование по акту приема-передачи от 19.03.2008.

Согласно пункту 9.1 договора срок действия договора установлен до 28.01.2012.

Государственная регистрация договора произведена в установленном законом порядке 26.08.2008.

Пунктами 4.1, 4.3, 4.3.1 договора установлено, что в соответствии с графиком перечисления денежных средств, являющимся Приложением № 4 к договору, арендатор производит перечисление арендной платы поквартально, равными долями, уплачиваемыми не позднее 10 числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала, в течение срока проектирования и строительства. При этом на сумму, подлежащую перечислению в оплачиваемом квартале, начисляются проценты, равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания договора, за период времени со дня подписания договора до даты платежа, установленной договором. Общая сумма подлежащей перечислению арендной платы за весь срок действия договора составляет 589 365 210 руб.

Пунктом 8.3 договора предусмотрена ответственность арендатора в случае нарушения им положений пункта 4.3, которая представляет собой уплату пеней в размере 0,1 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Ненадлежащее исполнение Обществом обязательств по внесению арендной платы явилось основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций признали исковые требования обоснованными по праву и размеру. Однако посчитали заявленный ко взысканию размер неустойки несоответствующим последствиям нарушения обязательств и снизили размер пеней до 800 000 руб.

Кассационная инстанция не находит оснований для удовлетворения жалобы в силу следующего.

Согласно статьям 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о перечислении ответчиком задолженности за пользование арендованным имуществом за период с 01.04.2009 по 31.12.2009 составляющей сумму 107 784 618 руб. 39 коп.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Условиями договора аренды стороны предусмотрели неустойку на случай просрочки внесения арендных платежей.

Согласно части первой статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В данном случае, исходя из анализа всех обстоятельств дела и оценки соразмерности заявленных сумм, из возможных финансовых последствий для каждой из сторон, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для уменьшения неустойки, что не противоречит нормам права.

Таким образом, исковые требования правомерно удовлетворены судами.

Довод подателя жалобы о вынесении обжалуемых судебных актов без учета намерения сторон урегулировать спор мирным путем не соответствует материалам дела. В ходе судебного разбирательства и пересмотра решения суда первой инстанции в порядке апелляционного производства суды предоставили сторонам достаточно времени для заключения мирового соглашения. Однако такое соглашение подписано ими не было.

Кассационная инстанция при рассмотрении дела проверяет законность принятых по делу судебных актов, устанавливая правильность применения судом норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов арбитражного суда о применении норм права установленным им по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам (статья 286 АПК РФ).

Нарушений либо неправильного применения судами обеих инстанций норм материального или процессуального права, которые могли привести к принятию необоснованных и неправомерных судебных актов, кассационная инстанция не усматривает.

С учетом изложенного оснований для отмены вынесенных по делу решения и постановления и удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

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

постановил:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.05.2010 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2011 по делу № А56-87383/2009 оставить без изменения, а кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Царскосельский гольф-клуб Санкт-Петербург» – без удовлетворения.

Председательствующий П.Ю. Константинов

Судьи

И.Л. Грачева

И.В. Сергеева

Перевод статьи из газеты «The Irish Times» ([irishtimes.com](http://www.irishtimes.com)) от 23 февраля 2012 г.

<http://www.irishtimes.com/newspaper/frontpage/2012/0223/1224312244539.html>

Компания Treasury перевела акции на сумму €20.5 млн до того, как Nama приобрела их кредиты

Сиаран Хэнкок деловой корреспондент и Мэри Каролан

Совет директоров компании Treasury Holdings одобрил перевод акций родственной компании на сумму €20.5 млн владельцам холдинга Ричарду Барретту и Джонни Ронану незадолго до того, как его долги перешли Национальной Ассоциации по управлению фондами (Nama).

Эти подробности были раскрыты Мэри Бирмингэм, старшим портфельным менеджером Nama под присягой в суде.

Nama заявляет, что взамен этого Treasury получили €100,000 и необеспеченные вексели с дополнительными условиями. Госпожа Бирмингем сказала, что Nama не одобрила эту сделку и ищет возможности ее отменить, но пока безуспешно.

Госпожа Бремингем заявила, что «с тех пор как Nama взялась за Treasury, она все время пыталась найти возможность отменить данную сделку, поскольку очевидно, что ее целью является сокращение активов, доступных для кредиторов Treasury, в т.ч. и для самой Nama».

Nama утверждает, что приблизительно 22 марта 2010 года три полностью принадлежащие Treasury компании передали 5,3 млн акций родственной компании China Real Estate Holdings в пользу Daylasin, находящейся под контролем М-ра Барретта и М-ра Ронана»

Daylasin сейчас называется Treasury Asia Investments Ltd (Tail). Treasury говорит, что сделка с Tail была совершена по рыночной стоимости.

Также Nama заявляет, что предложение, полученное в прошлом месяце от австралийского инвестора группы компаний Macquarie может принести акционерам и управляющим Treasury €80 млн и плату за управление €42 млн в течение 7-летнего периода.

Nama заявляет, что компания Treasury «безнадежный банкрот», долг которой составляет €2.7 млд и уже «перешагнула тот рубеж, когда ее можно было спасти»

Плюс ко всему, в течение последних двух лет Nama выделила €103 млн на поддержание работы Treasury.

Аргументируя свое несогласие с просьбой Treasury воспрепятствовать требованию Nama вернуть долг и назначению арбитражных управляющих частью активов Treasury, госпожа Бирмингем сказала, что акционеры Treasury Holding не получали никакой финансовой поддержки и не в состоянии погасить задолженность.

По ее словам, в 2010 году Nama приобрела кредиты Treasury на сумму €1.7 млд, помимо этого у компании есть долги вне Nama на сумму €1 млд.

М-р Ронан и М-р Барретт не собирались повышать акционерный капитал Treasury, м-р Барретт говорил, что в августе 2011 года не было оснований повышать акционерный капитал, поскольку «никакого акционерного капитала не было».

Госпожа Бrimингем отмечает, что в прошлом месяце м-р Барретт приобрел 1,8 млн акций Treasury China Trust за €1.55 млн. ТСТ базируется в Сингапуре и ориентирована на коммерческую недвижимость в Китае. Это самостоятельное юридическое лицо для Treasury в Ирландии.

В письменных показаниях (аффидевит) финансовый директор группы Treasury Найалл О'Баучалла сказал, что он «не в состоянии понять», что произошло между Treasury и Nama, что в конце прошлого месяца привело к назначению Nama арбитражных управляющих.

Он добавил, что Nama все время меняла свои требования, в т.ч. относительно кредиторов и налоговой стратегии.

Давая другие показания, М-р Барретт сказал, если суд не запретит действия арбитражных управляющих, группа компаний Treasury понесет убытки, которые нельзя будет компенсировать.

Любая попытка поспешной продажи активов серьезно скажется на портфолио Treasury, и он опасается, что действия Nama представляют опасность для ТСТ, активы которой находятся на территории континентального Китая и составляют €1.5 млд.

М-р Барретт заявляет, что Nama отказалась вступать в какие-либо переговоры по двум предложениям «добросовестных инвесторов» и так и не дала каких-либо вразумительных объяснений, почему эти предложения были отвергнуты.

Вчера в рамках слушания по заявлению компании Treasury Holdings и 22 родственных компаний о пересмотре дела и приостановлении работы арбитражных управляющих представителем Treasury Майклом Кушем были зачитаны письменные показания перед судьей Мэри Финлэй Джоэгёган.

Слушание продолжится сегодня.

Перевод статьи из газеты «The Irish Times» (irishtimes.com) от 27 февраля 2012 г.

<http://www.irishtimes.com/newspaper/finance/2012/0227/1224312436497.html>

Действия Treasury лишь подкрепляют подозрения к ирландским застройщикам.

John McManus

Джон Макмэнус - Бизнес-редактор ирландских вестей которые пишет и комментирует в течение 20 лет. Он занимается освещением ирландского бизнеса и пишет еженедельную колонку, по актуальным проблемам

Джон МакМанус

Редактор отдела деловой информации

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ: После четырехдневных обсуждений и красноречивых опровержений наших ученых коллег, стали ли мы больше понимать, почему Treasury Holdings препятствует назначению арбитражных управляющих весомой частью своего основного капитала.

Конечно, мы предполагаем, в чем причина: Treasury считает, что требования Nama в последний месяц, связанные с погашением долгов и назначением арбитражных управляющих, безосновательны и несоразмерны долгу.

Treasury Holdings заявляет, что на это есть несколько причин, но главная из них заключается в том, что они вели переговоры относительно продажи части данных активов двум риэлтерским группам компаний Macquarie и Hines.

Насколько доводы Treasury убедительны решит судья Мэри Финлэй Джёджган (Mary Finlay Geoghegan), но до сих пор остается неясным, к чему они в конечном счете стремятся, даже если выиграют суд.

Очевидно, что они хотят добиться пересмотра судебного решения, в случае отказа, они будут подавать апелляцию в Верховный Суд. Но даже если они выиграют это дело, что меняется? Treasury все равно некредитоспособная компания и уже потеряла доверие Nama, своего основного кредитора.

Если в результате успешного судебного разбирательства различные арбитражные управляющие, назначенные Nama, будут отстранены, они, вероятно, дождутся переназначения от Nama и вернутся уже с новым мандатом.

И в этот раз у Treasury уже не будет возможности сказать, что они были не в курсе того, что происходит и по каким причинам.

Исходя из этого, любая победа или победы Treasury будут выглядеть как военные пляски Пирриха (*т.е. имитация военных действий, но не сама война*). Тогда о чём беспокоиться? Этот судебный процесс позволит Treasury лишь выиграть немного времени. Встает вопрос: времени для чего?

Очевидно, чтобы совершить сделку с Macquarie или Hines, или еще с кем-нибудь. Однако на этот раз, эта сделка должна удовлетворить Nama.

Так что же это должна быть за сделка? Ну, мы уж точно знаем, какой она быть не должна: совсем не такой, как те две, что были предложены в декабре, детали которых были раскрыты в судах.

Macquarie предложил выкупить кредиты на сумму 570 миллионов Евро, выплатив при этом 67 млн Евро авансом, а остаток будет погашен за счет свежих кредитов (вендорное финансирование) самой Nama. По данным Nama, акционеры и управляющие Treasury могли бы иметь прибыль в размере 80 млн Евро и получить комиссию за управление в размере 42 млн Евро в течение 7-летнего периода.

Сделка с Hines аналогична и тоже во много основана на вендорном финансировании, а потому так же проблематична, поскольку в конечном счете это сведется к тому, что Nama получит такую же малую сумму денежных средств, но при этом будет подвержена серьезным рискам.

Treasury и, соответственно, ее акционеры Richard Barrett и Johnny Ronan, напротив, значительно улучшат свои позиции, особенно, если сделку с Treasury Asian Investments Limited (*далее - Tail*), в результате которой перед передачей Treasury Holdings под управление Nama из компаний были выведены активы на сумму в 20,5 млн Евро, не придется отменять.

Nama отвергла обе сделки, но будет большим упущением не обратить внимания на новые предложения. Они должны быть одобрены Nama и предлагать весьма существенную денежную сумму аванса, снижая риски Nama.

Такая сделка на столь поздних сроках возможна, но возникает вопрос, почему Treasury выбрала такой трудный путь?

Ответом на это, скорее всего, является то, что Treasury – ирландская компания недвижимости и это стиль работы ирландских компаний. Похоже, что для части холдинга Treasury большим сюрпризом является то, что Nama не идет на дальнейшие переговоры, даже несмотря на то, что, исходя из показаний обеих сторон, Treasury пытается обогатиться за счет Nama, но, похоже, сейчас терпение лопнуло.

Если так, то действия против Treasury будет служить предупреждением другим компаниям-застройщикам, имеющим дело с Nama. Государственное агентство в такие игры не играет. Или не должно играть. Абстрагируясь от этого «осиного гнезда», спросите себя, почему Nama появилось, главным образом, для того, чтобы показать, что нет ничего сверхумного в играх ирландских риэлтерских компаний.

Перевод статьи из газеты «Independent News & Media Plc [INM]» (Independent. Ie) от 03 марта 2012 г.

<http://www.independent.ie/business/irish/treasurys-shanghai-mall-project-to-cost-extra-20m-3038438.html> -

После ужесточения строительных норм в Китае, последовавших за пожаром, повлекшем гибель 58 человек, строительный проект в Шанхае, реализуемый под руководством Джонни Ронана и Ричарда Барретта будет заморожен на месяцы, что повлечет за собой 20 млн Евро дополнительных расходов.

Задержка строительства огромного торгового центра, оцениваемого в 160 млн Евро, большой удар по Treasury China Trust (TCT), владельцем которой выступает головная компания Treasury Holdings.

Введение строгих строительных норм, как и другие изменения, которые отразились на планах будущих арендаторов, в частности, растущие расходы, были недавно обнародованы перед инвесторами.

Эта новость застала Treasury Holdings, задолжавшей кредиторам более 1,7 млд Евро, в самый неподходящий момент, когда компания ведет судебную борьбу с NAMA из-за части своих активов, которые NAMA пытается взять под свой контроль.

Бизнес Treasury Holdings в Китае стал яблоком раздора между холдингом и NAMA, намеренной отменить сделку, которая принесла г-ну Барретту и г-ну Роннану 100,000 Евро и вексели в обмен на акции TCT оцененные в 20 млн Евро. Партнеры говорят, что NAMA согласилась на данную сделку.

Ситуация, сложившаяся вокруг Treasury Holdings отразилась на деятельности компании на Дальнем Востоке : после появления сведений о судебном процессе, на фондовой бирже Сингапура акции дочерней компании TCT упали на 10 пунктов.

О финансовом состоянии компании на 2011 год было недавно объявлено инвесторам, компания выступила с пояснениями сути судебного разбирательства, ТН настаивают, что данная ситуация никак не повлияет на их работу в Китае. Они уверяют инвесторов, что TCT «платежеспособна и нормально функционирует».

На данный момент компания завершает строительство логистического парка в Пекине, который планирует продать.

Однако, в настоящее время задерживается строительство торгового центра HQ в Шанхае, который является частью большого комплекса, состоящего из офисных помещений и торговых площадей в районе Гонг Кияо, которые оценивается в 5.8млд юаней (675 млн Евро).

Завершение.

Изначально завершение строительства планировалось на этот год, но сейчас компания TCT заявляет, что закончить проект для гиганта розничной торговли компании «Marks and Spencer» в третьем квартале 2013 года. По оценкам компании, только введение новых строительных норм «привело к тому, что полное завершение строительства затянулось еще на 60 дней»

Также свой «вклад» в увеличение сроков внесли дизайнерские требования, предъявленные будущим арендатором Inditex Group, включающим в себя магазины таких модных сетей как Zara, Massimo Dutti и Bershka. Компания ТСТ заявляет, что увеличение стоимости работы на 166 млн юаней или примерно 20 млн Евро в связи с внесением изменений, было согласовано и будет оплачено.

Также представители компании отмечают, что попытки китайского правительства охладить экономическую ситуацию своей страны посредством «ограничения ликвидности» своих банков означает, что проект строительства HQ подвержен большому риску.

Вчера вечером пресс-секретарь ТСТ описал задержку реализации проекта HQ как «вопрос нескольких месяцев».