

«СильверМолл»: пиратская гавань имени Джона Сильвера

Иркутский торгово-развлекательный центр занимается вымогательством у собственных арендаторов.

История этого промысла стара как мир: хочешь на свободу – плати выкуп. В просвещённом мире требование выкупа – уголовная статья, в арбитражном же суде, как показывает иркутская практика – это законное требование собственника. Пиратская сага начиналась так.

В процессе строительства «СильверМолла» будущие арендаторы подписали с застройщиком торгового центра ООО «Интеграл-Девелопмент» предварительные договоры аренды строящихся торговых площадей. Арендная ставка будущих договоров аренды определялась в у.е. Каждый арендатор при заключении предварительного договора оплатил так называемый «обеспечительный взнос», сумма которого составила от 100 тысяч до 4 миллионов рублей, в зависимости от площади помещения.

Никто тогда не знал, что будет с курсом валют во второй половине 2014 года.

В предварительных договорах аренды был указан срок официального открытия торгового центра. К сроку открытия привязано заключение основных договоров аренды – третий квартал 2014 года. Когда стало очевидно, что завершить строительство в указанный срок не получается, застройщик заставил арендаторов подписать дополнительные соглашения к предварительным договорам об изменении срока открытия комплекса на второй квартал 2015 года.

Но и в июле 2015 года комплекс продолжал неторопливо строиться. Более того, в сентябре 2015 года ООО «Интеграл-Девелопмент» получает разрешение на реконструкцию недоделанного торгово-развлекательного центра. Конца долгострою не видно. Начиная с августа арендаторы ежемесячно получали типовые письма от ООО «Интеграл-Девелопмент» с обещаниями торжественно открытия комплекса в следующем месяце.

Реальных сроков открытия комплекса никто назвать не мог. Годичная просрочка открытия «Сильвер-молла», систематический обман со стороны арендодателя, а также сложная финансово-экономическая ситуация, подвигла ряд арендаторов обратиться к застройщику с просьбами о расторжении предварительных договоров аренды. Разумеется, в «Интеграл-Девелопмент» воспротивились демаршу арендаторов, что породило многочисленные судебные споры. Здесь стоит сделать лёгкое пояснение.

Плен

По словам представителя интересов предпринимателей в спорах с ООО «Интеграл-Девелопмент» Андрея Ефимова, условия предварительных договоров аренды накладывали непомерные обязательства на арендаторов. Проектирование, строительно-монтажные, отделочные работы, проведение электрических и инженерных сетей, а также личное участие в приёмке государственной комиссией по вводу здания в эксплуатацию – это фактически участие арендаторов в достройке торгового комплекса.

- Все эти работы проводились за счёт арендаторов, безвозмездно и безвозвратно становились собственностью ООО «Интеграл-Девелопмент». Неисполнение каждой обязанности арендатора облагалось штрафом в размере от одного до трёх размеров месячной арендной платы, потерей обеспечительного взноса и расходов на строительно-монтажные работы, проведенные в помещениях. При этом собственник не нес никакой ответственности передарендаторами. В том числе и за просрочки ввода комплекса в эксплуатацию, - подчёркивает юрист.

Условия

18 декабря 2015 года, в самый разгар кризиса, комплекс был открыт для посетителей. Арендаторы получили договоры аренды с суммами арендной платы в условных единицах, курс которых, с момента заключения предварительных договоров аренды, вырос в два раза. Средняя цена аренды одного квадратного метра в пустующем «СильверМолле» составила более 6000 рублей за квадратный метр против 3000 на момент заключения предварительных договоров. Такова плата за место в безжизненном торговом комплексе с минимумом клиентов.

От разговора о снижении арендных ставок руководство ООО «Интеграл-Девелопмент» отказывалось. Предприниматели, оказавшиеся в заложниках у владельца «Сильвер-Молла», обратились в суд. Здесь-то и началось самое интересное.

В ходе рассмотрения Арбитражным судом Иркутской области дел с участием ООО «Интеграл-Девелопмент» по предварительным договорам аренды в ТРЦ «СильверМолл» позиции судей разделились. Выяснилось, что ООО «Интеграл-Девелопмент» грубо нарушил целый ряд положений своего же кабального договора. Часть судей исходили из того, что в связи с нарушением срока открытия, а также сроков уведомления арендаторов о готовности заключить долгосрочные договоры аренды, предварительные договоры действие прекратили. Это обязало арендодателя вернуть обеспечительные платежи арендаторам.



Как отмечает Андрей Ефимов, такова позиция закона и буквального толкования положений предварительного договора аренды. Однако, не все так просто.

- Другие судьи руководствуются необходимостью защиты прав застройщика и в судебных актах фактически «лоббируют» его интересы. Судьи намеренно уклоняются от исследования ключевых обстоятельств дела. При этом часто игнорируются и оправдываются все грубые нарушения закона и положений предварительного договора аренды со стороны ООО «Интеграл-Девелопмент». Судьи в таких случаях выносят формальные решения о взыскании с предпринимателей суммы неустойки в размере сотен тысяч рублей, - сообщил юрист.

По словам юриста, судебные акты оставляют массу вопросов. Суд основывался на документах, которых никто не видел – которых даже нет в деле, приходил к взаимоисключающим выводам о владении арендатором спорными помещениями до открытия комплекса, взыскивал арендные платежи с арендатора по коммерческим ставкам в у.е. за тот период, когда комплекс ещё строился и т.п. Кроме того, суд полностью проигнорировал

доказательства, представленные предпринимателями в свою защиту.

Но на этом дело не кончилось.

Выкуп

«Интеграл-Девелопмент» подал иски ряду предпринимателей и без того потерявших деньги в виде обеспечительных платежей, присвоенных компанией. Компания взыскивает крупные штрафы в у.е. за отказ арендовать помещения «СильверМолла» по новым ценам. Как мы узнали выше, компания нарушила ряд условий предварительного договора. Чтобы обосновать слабую правовую позицию и взыскать крупные штрафы с предпринимателей, сотрудники компании решились на фальсификацию доказательств.

Примечательно, что всех этих предпринимателей, которые оказались ответчиками по искам ООО «Интеграл-Девелопмент», объединяет одно – они по разным причинам не получали почтовые конверты от ООО «Интеграл-Девелопмент». Содержимое конвертов определяло, имеются ли у компании хоть малейшие основания для взыскания штрафов с предпринимателей. Арендаторы, получившие такие конверты, дела против компании выиграли. Письма содержали краткосрочные договоры аренды, которые арендодатель мог легко расторгнуть, чем грубо нарушались права арендаторов, предусмотренные предварительными договорами. Ситуация была подробно исследована судами при рассмотрении одного из дел.

- Чтобы этого не повторилось, сотрудники «Интеграл-Девелопмент» заменили содержимое конвертов и вложили долгосрочные договоры аренды. Эти факты выяснились в результате проведенных судебных экспертиз. Фактически, с целью взыскания необоснованных сумм штрафов с предпринимателей, компания опирается на подложные документы, - поясняет Андрей Ефимов.

Казалось бы, разоблачение столь явного подлога должно было насторожить судей. Но оказалось, что отдельных судей махинации компании не смутили.

- Позицию компании занял не только Арбитражный суд Иркутской области, но и Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа, который оправдывает алчность собственников «Интеграл-Девелопмент» и закрывает глаза на очевидные нарушения закона - отмечает защитник интересов арендаторов.

Прикуп

Подробное изучение документов и обстоятельств дела показывает на наличие железных оснований для отмены судебных актов, обязывающих арендаторов оплачивать неустойку «СильверМоллу». Решения в пользу собственника комплекса принимались на основании сфальсифицированных документов и необоснованных трактовок предварительного договора аренды в пользу «Интеграл-Девелопмент».

Отметим, что представители «СильверМолла» не скрывают своей финансовой заинтересованности в исходе судебных разбирательств, аргументируя свою позицию «крайней степенью закрединтованности» торгово-развлекательного комплекса. С помощью юридических манипуляций «Интеграл-Девелопмент» рассчитывал получить с арендаторов сумму штрафов порядка 20 миллионов рублей.

Обращает на себя внимание тот факт, что взгляды разных судей Арбитражного суда Иркутской области на одни и те же обстоятельства противоположны. Для одних судей попытки представителей «Интеграл-Девелопмент» вводить их в заблуждение и построение своей позиции на поддельных документах является доказательством необоснованности требований к арендаторам.

Однако, другие их коллеги считают нормальным, когда их вводят в заблуждение с самого начала судебного спора. Их почему-то не смущают доказанные факты подделки документов, представленных в рассматриваемое ими дело. Судьи сами вырабатывают правовую позицию в пользу «Интеграл-Девелопмент», чтобы удовлетворить их иски, не смотря на поддельные доказательства, всячески оправдывая незаконные

действия компании.

Как говорится, обманываться рад. Большая часть решений в пользу «Интеграл-Девелопмент» вынес один судья первой инстанции – Евгений Пенюшов.

Точку в этом вопросе мог бы поставить суд кассационной инстанции – Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа. Однако, не смотря на «железные», устоявшиеся в сложившейся судебной практике основания для отмены судебных актов, суд кассационной инстанции внезапно поддерживает позицию «Интеграл-Девелопмент». Самые веские доводы защитников пострадавших предпринимателей попросту были проигнорированы.

Суд кассационной инстанции оставил незаконные судебные акты в силе, что упрочило позицию Сильвер-Молла в других наиболее крупных спорах о взыскании штрафов с арендаторов.

Это послужило своего рода «сигналом» судьям первой инстанции, у которых на рассмотрении находились дела с участием Сильвер-Молла, и которым было известно, что все судебные акты в пользу «Интеграл-Девелопмент», мягко говоря, слабые. Кассация, осознанно или нет, дала понять, на чьей она стороне.

В таких случаях принято говорить, что у каждого дела есть фактическая сторона, и судьи руководствуются внутренним убеждением. Однако, как мы видим, на внутреннее убеждение судей может оказываться существенное давление со стороны сильных мира сего. Предприниматели оказались правы, но беззащитны перед многоликой и непредсказуемой системой правосудия.

Стоит ли пояснять, что история порождает массу вопросов. Почему подход судей при рассмотрении идентичных дел диаметрально противоположен? Почему суды игнорируют нарушения закона и подлог документов? Почему суд кассационной инстанции, который представлен судьями с самым высоким уровнем опыта и профессионализма, позволяет собственнику «СильверМолла» использовать систему правосудия в своих корыстных алчных целях?

Обращает на себя внимание то, что с помощью поддельных документов искусственно формируется право одной компании взыскивать суммы с граждан в особо крупном размере. «СильверМолл» занимается своего рода подделкой долговых расписок несостоявшихся арендаторов. Действия этой компании могут иметь признаки уголовного преступления, предусмотренного ст. 159 УК РФ. Хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана – это мошенничество. А в нашем случае обман происходит путём подделки документов.

Тем временем, суд узаконил практику выкупа. 28 апреля судья Пенюшов обязал очередного предпринимателя заплатить «СильверМоллу» неустойку в размере 420 тысяч рублей. Пираты становятся богаче.

Новости Прибайкалья - в Вайбере. Только эксклюзив! Подписывайтесь!

Читайте нас в Одноклассниках!

Читайте нас в Телеграме!

Автор: Катерина Мыльникова © Babr24.com

ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РАССЛЕДОВАНИЯ, НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК

👁 25087 26.05.2017, 00:30

URL: <https://babr24.com/?ADE=160081>

Bytes: 12236 / 11726

[Версия для печати](#)

[Скачать PDF](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [Джем](#)

- [ВКонтакте](#)

- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Катерина
Мыльникова.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

