

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-29114/2013

03 марта 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 12 февраля 2014 г.

Полный текст решения изготовлен 03 марта 2014 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:**Судьи Селиверстовой Н.Н.**

При ведении протокола секретарем судебного заседания Ряхимовой З.Р.

Рассмотрев в судебном заседании дело

по иску Правительства г. Москвы

к 1. ООО «ОП Мастер-Центр», 2. ОАО «Мосдачтрест»,

третьи лица: 1. Префектура СЗАО г. Москвы, 2. Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 3. Федеральное

казенное учреждение «Центр управления в кризисных ситуациях Главного управления

МЧС России по г. Москве» 4. Главное управление МЧС России по г. Москве

о выделении доли в натуре

в судебное заседание явились:**от истца** – Лыкова Е.В. дов. № 4-47-488/3 от 17.04.2013г. Ковалева Е.А. дов. № 4-47-912/3 от 01.08.2013г.**от ответчиков** – 1. не явился, извещен 2. Полевилов И.Б. дов. № МА/Д от 09.02.2013г.**от третьих лиц** – 1. Ковалева Е.А. дов. № 12-07-1862/3 от 24.04.2013г. 2. не явилось, извещено 3. Лебедева И.А. дов. № б/н от 19.11.2013г 4. не явилось, извещено**УСТАНОВИЛ:**

Правительство Москвы обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО «ОП мастер-Центр» с требованием выделить долю города Москвы в натуре в виде нежилых помещений в здании общей площадью 1027,6 кв.м., расположенном по адресу: г. Москва, ул. Туманская, домовладение 4 в следующем составе: Этаж 1, пом. I, комн. 1-23 (439,3 кв.м.); пом. II, комн. 1 (13 кв.м.), пом. III, комн. 1 (8,2 кв.м.), Этаж 2, пом. I, комн. 1-19 (455,8 кв.м.), этаж 3, пом. I, комн. 1-13 (111,3 кв.м.), Этаж 1, комн. А (2,3 кв.м.) и о признании право собственности города Москвы.

В соответствии с п. 5 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что организация, являющаяся стороной в деле, ликвидирована.

Согласно сведениям из ЕГРЮЛ ООО «ОП Мастер-Центр» ликвидировано, в связи с чем, суд прекращает производство по делу в части требований к указанному ответчику по основаниям п. 5 ст. 150 АПК РФ.

В судебном заседании не явились представители ответчика, 2-го, 3-го, 4-го, третьих лиц, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствии указанных сторон.

Истец искивые требования поддержал.

Треть лица оставили разрешение данного спора на усмотрении суда, письменных пояснений не представили.

В обоснование заявленных требований истец указал, что на основании распоряжение Правительства Москвы от 13.06.2002 г. № 836-ПП «О мерах по перебазированию отдельного поста 29 пожарной части Управления государственной противопожарной службы МЧС г. Москвы с территории по адресу: ул. Таманская, вл.107 между Правительством Москвы и ООО «ОП Мастер-Центр» был заключен Инвестиционный контракт № 08-00105 от 20 января 2003 г.

В соответствии с Дополнительным соглашением №2 к инвестиционному контракту № 08-00105 от 20 января 2003 г. в качестве соинвестора привлечено ОАО «Мосдачтрест».

Согласно п.2.1. Контракта, предметом является реализация инвестиционного проекта перебазирования отдельного поста 29 пожарной части отдела государственной противопожарной службы Север-Западного административного округа Управления государственной противопожарной службы МЧС России г. Москвы с территории парковой зоны памятника природы регионального значения «Серебряный Бор» по адресу: Москва, ул. Таманская, вл.107 в административно-хозяйственную зону на земельный участок площадью 0,2 га по адресу: Москва, ул. Таманская, вл.2 и нового строительства объекта 1 и объекта 2.

П. 2.2. Инвестиционного контракта установлено, что Инвестор обязуется за счет заемных и/или привлеченных средств, произвести снос ветхих зданий и сооружений по адресам: Москва, ул.Таманская, вл.107,вл.2 и осуществить новое строительство Объекта 1 (общая площадь ориентировочно 1019,5 кв.м.) и Объекта 2 (общая площадь ориентировочно 600 кв.м.).

П. 3.1. Инвестиционного контракта установлено базовое соотношение раздела недвижимого имущества по реализации Контракта и устанавливается между сторонами в пропорции:

Объект 1 - переходит в собственность Администрации в лице Департамента имущества города Москвы;

Объект 2- переходит в собственность Инвестора и Соинвестора (С учетом Дополнительного Соглашения №2)

Объект по адресу: ул. Таманская, домовладение 4 введен в эксплуатацию, разрешение Мосгосстройнадзора от 22.06.2011 года № RU 77212000-003524.

В соответствии с п. 3.3. Инвестиционного контракта конкретное недвижимое имущество, подлежащее передаче в собственность сторон по итогам реализации контракта, определяется на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, подписываемого сторонами.

Как пояснил, истец, до настоящего времени Акт о реализации инвестиционного проекта не оформлен.

В силу требований Закона РСФСР от 26.06.1991 г. «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федерального закона от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», результатом инвестиционной деятельности являются переход объекта инвестиций в долевую собственность инвесторов и возникновение у инвестора права по совместному распоряжению таким объектом. В силу требований вышеуказанных законов результатом инвестиционной деятельности является переход объекта инвестиций в долевую собственность инвесторов и возникновение у инвесторов прав по совместному распоряжению таким объектом.

Отсутствие оформленного Акта о результатах реализации инвестиционного проекта является, по мнению истца, препятствием для Правительства Москвы в реализации его прав и законных интересов собственника.

Из условий инвестиционного контракта следует, что оформление имущественных прав сторон по результатам реализации проекта с учетом всех дополнительных соглашений к контракту производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по контракту на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

В силу ст. 4 АПК РФ судебной защите подлежат нарушенные права и охраняемые законом интересы.

Статьи 309 - 310 ГК РФ устанавливают, что 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. При этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства. В ст. 252 Кодекса предусмотрено, что имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества (п. 3 ст. 252 Кодекса).

В п. п. 4, 5 названного Постановления N 54 разъяснено, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, то судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", статьи 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений") не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

С учетом правовой позиции, изложенной в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.06.2013 N 18185/12 и N 1276/13 (далее - Постановления), а также в Постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", а также в Постановлениях Президиума ВАС РФ (например, Постановления от 25.09.2012 N 4007/12, от 24.01.2012 N 11450/11 и др.), к порядку возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества и разрешения споров между контрагентами договоров, связанных с инвестиционной деятельностью, направленной на создание объектов недвижимости, нельзя признать, что на построенный жилой дом (объект недвижимого имущества) в отсутствие государственной регистрации прав участников инвестиционного контракта возникла Долевая собственность.

В указанных Постановлениях также сформулированы правовые подходы к защите прав участников инвестиционной деятельности, в которой участвует публично-правовое образование, в случае неподписания любой из сторон инвестиционного контракта акта о реализации инвестиционного проекта.

В Постановлениях спор, связанный с уклонением кого-либо из участников от подписания соответствующего акта, квалифицирован как спор об исполнении условий самого инвестиционного контракта, поскольку уклонение стороны инвестиционного контракта, в котором участвует публично-правовое образование, от подписания акта о реализации инвестиционного проекта представляет собой неисполнение договорного обязательства, препятствующее другим его участникам оформить права на объект, созданный на их средства.

Таким образом, истец, заявляя требование о выделе в натуре доли в недвижимом имуществе, избрал ненадлежащий способ защиты права.

При таких обстоятельствах, исковые требования не подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь постановлениями Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», постановлением Пленума ВАС РФ от 11.07.2011г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», постановлениями Президиума Высшего Арбитражного «Суда Российской Федерации от 04.06.2013г. № 18185/12 и № 1276/13, ст. ст. 8, 12, 252-254 Гражданского кодекса РФ, ст.ст. 65, 67, 68, 71, 106, 110, 123, 156, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Прекратить производство по делу к ответчику ООО «ОП Мастер-Центр»

В удовлетворении исковых требований к ответчику ОАО «Мосдачтрест» отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Н. Н. Селиверстова