

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

город Москва
28 декабря 2015 года

Дело № А40-57926/2015

Резолютивная часть решения объявлена 14 августа 2015 года.
Решение в полном объеме изготовлено 28 декабря 2015 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Филиной Е.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гамулиным А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому Правительства
Москвы

к АО «Мосдачтрест»

об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного
проекта в редакции истца,

при участии:

от истца – Бушуев Б.А. (доверенность от 17.02.2015г.);

от ответчика – Полевиков И.Б. (доверенность от 03.02.2015г.),

У С Т А Н О В И Л:

Правительство Москвы (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к АО «Мосдачтрест» (далее – ответчик) об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 20.01.2003 № 08-00105 (реестровый № 12-000886-5801-0001-00001-02) в редакции истца.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления и письменных пояснений.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между истцом (администрация) и ООО «ОП Мастер-Центр» (инвестор), на основании Распоряжения Правительства города Москвы № 836-РП от 13.06.2002г. заключен инвестиционный контракт № 08-00105 от 20.01.2003 (зарегистрирован в реестре за № 12-000886-5801-0001-00001-02).

Согласно п. 2.1 инвестиционного контракта предметом контракта является реализация инвестиционного проекта перебазирования отдельного поста 29 пожарной части отдела государственной противопожарной службы (ОГПС) Северо-Западного административного округа Управления государственной противопожарной службы (УГПС) МЧС России г. Москвы с территории парковой зоны памятника природы регионального значения «Серебряный бор» по адресу: ул. Таманская, вл. 107 в административно-хозяйственную зону на земельный участок площадью около 0,2 Га по

адресу: ул. Таманская, вл. 2 и нового строительства объекта 1 и объекта 2 с ориентировочным объемом инвестиций 25 000 000 руб.

В соответствии с п. 1.7 контракта, объект 1 – проектируемые здания и сооружения пожарного депо с коммуникациями и благоустроенной территорией площадью 0,2 Га по адресу: ул. Таманская, вл. 2

В соответствии с п. 1.8 контракта, объект 2 – проектируемые здания и сооружения с коммуникациями и благоустроенной территорией площадью 0,65 Га по адресу: Таманская ул., вл. 107.

Дополнительным соглашением № 2 от 23.09.2005 ответчик привлечен для реализации инвестиционного контракта в качестве соинвестора.

Пунктом 2 указанного дополнительного соглашения установлено, что в рамках реализации инвестиционного контракта инвестор и соинвестор обязуются за счет собственных, заемных или привлеченных средств произвести перебазирование отдельного поста 29 пожарной части отдела государственной противопожарной службы (УГПС) МЧС России г. Москвы с территории парковой зоны памятника природы регионального значения «Серебряный бор» по адресу: ул. Таманская, вл. 107 в административно-хозяйственную зону на земельный участок площадью около 0,2 Га по адресу: ул. Таманская, вл. 2 и нового строительства согласно инвестиционному контракту № 08-00105 от 20.01.2003, с правом получения в собственность недвижимого имущества из доли инвестора в долях пропорционально объему инвестиций, направленных на реализацию проекта.

В соответствии с п. 4 дополнительного соглашения, ответчик (соинвестор) принимает на себя права и обязанности по инвестиционному контракту пропорционально своему участию в инвестиционном проекте.

Все вновь построенное имущество, в соответствии с п. 3.1 контракта, в редакции дополнительного соглашения № 2 от 23.09.2005, распределяется следующим образом:

- объект 1 в собственность истца в лице Департамента имущества города Москвы, с последующей передачей УГПС МЧС России г. Москвы;
- объект 2 в собственность инвестора и ответчика, в долях пропорционально объему инвестиций, направленных на реализацию проекта.

В соответствии с п. 3.5 контракта, права на земельные участки в период проектирования и строительства определяются на условиях краткосрочной аренды, а после сдачи объектов в эксплуатацию и оформления на них права собственности земельный участок объекта 1 площадью 0,2 Га передается УГПС МЧС России г. Москвы, а земельный участок объекта 2 площадью 0,29 Га с прилегающей территорией 0.36 Га передается инвестору и соинвестору в долгосрочную аренду на 49 лет.

Пунктом 2.2 контракта, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 06.05.2005, установлена дата ввода объектов в эксплуатацию – 01.07.2006г. при наличии решения Городской комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию.

Мосгосстройнадзором выдано разрешение № RU77212000-03524 от 22.06.2011 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства: пожарное депо по адресу г. Москва, Таманская ул., домовл. 4 (строительный адрес г. Москва, Таманская ул., вл. 2). Площадь здания согласно документам БТИ составляет 1027,6 кв.м.

В статье 8 контракта установлено, что контракт вступает в силу с момента его подписания сторонами в установленном порядке и действует в течение всего периода выполнения обязательств.

В соответствии с п. 4.3 контракта, окончание контракта – оформление имущественных прав сторон по контракту.

Согласно п. 3.4 контракта, оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к контракту производится в установленном порядке после сдачи объектов в эксплуатацию и выполнения обязательств по контракту и приложений к нему на

основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта (пускового комплекса).

Продолжительность третьего этапа, согласно п. 4.3 контракта, составляет не более трех месяцев, при этом началом этапа является дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса Российской Федерации и т.д.

В пункте 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 разъяснено, что в случаях, когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору подлежат применению правила главы 37 ГК РФ, в том числе правила параграфа 3 названной главы («Строительный подряд»).

При разрешении споров, вытекающих из указанных договоров, судам необходимо учитывать, что на основании статьи 219 ГК РФ право собственности на здание или сооружение, созданное по договору, возникает у стороны, предоставившей земельный участок (застройщика), с момента государственной регистрации данного права в ЕГРП. Сторона, осуществившая строительство, имеет право на оплату выполненных работ в соответствии с договором, а при неисполнении стороной, предоставившей земельный участок, обязанности по их оплате может требовать от нее возмещения причиненных убытков, уплаты предусмотренной договором неустойки, а также воспользоваться правом, предоставленным ей статьей 712 ГК РФ.

Если по условиям договора сторона, осуществившая строительство, имеет право в качестве оплаты по нему получить в собственность помещения в возведенном здании, названный договор следует квалифицировать как смешанный (пункт 3 статьи 421 ГК РФ) и к обязательству по передаче помещений применяются правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 2, 3 и 5 настоящего Постановления.

Поскольку по условиям инвестиционного контракта ответчик выполняет в интересах истца работы по сносу ветхих строений и строительству нового объекта на ином земельном участке, и в качестве оплаты таких работ приобретает право аренды земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта, построенного на таком земельном участке, инвестиционный контракт № 08-00105 от 20.01.2013 является договором строительного подряда.

В соответствии со ст.ст. 711, 760 ГК РФ, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

Пунктом 1 ст. 11 ГК РФ установлено, что защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд (далее - суд).

В соответствии со ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение

права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок, в порядке, установленном Кодексом.

Защита гражданских прав, в силу ст. 12 ГК РФ осуществляется путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признании недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Таким образом, приведенный в ст. 12 ГК РФ перечень не является исчерпывающим, поскольку законами могут быть предусмотрены и иные способы защиты права.

Инвестиционный договор порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право способами, предусмотренными гражданским законодательством.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемого между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно ст. 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества, созданный по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 01.01.2011 и предусматривающему строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объекта недвижимого имущества с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества между сторонами данного договора, осуществляется после завершения строительства, реконструкции этого объекта недвижимого имущества при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по данному договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества, предусмотренным этим документом.

Исходя из условий инвестиционного контракта, подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта является обязанностью сторон, неисполнение которой влечет невозможность регистрации участниками инвестиционных отношений права собственности на инвестиционный объект в силу ст. 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Уклонение стороны инвестиционного контракта от подписания акта о результатах реализации представляет собой неисполнение договорного обязательства, влекущее невозможность регистрации участниками инвестиционных отношений прав на инвестиционный объект.

Следовательно, надлежащим способом защиты нарушенного права после ввода объектов 1, 2 в эксплуатацию будет требование о понуждении исполнения указанного договорного обязательства.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Президиума ВАС РФ № 1276/13 от 04.06.2013.

Согласно ст. 309 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.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Доказательства передачи ответчику земельного участка по адресу: ул. Таманская, вл. 107 для строительства объекта 2 истцом в материалы дела не представлены, при том, что такая обязанность прямо возложена на истца в соответствии с п. 4.1.1, п. 5.1.1 контракта.

Следовательно, в отсутствие актов приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию, срок начала третьего этапа до настоящего времени не определен, при этом соразмерное изменение сроков этапов в случае невыполнения истцом обязательств в соответствии с п. 5.1 контракта, предусмотрено пунктом 4.5 контракта.

Таким образом, в отсутствие доказательств начала выполнения третьего этапа, обязанность подписания акта о результатах реализации инвестиционного контракта отсутствует, при этом соответствующие требования истцом не заявлены, подписание акта о результатах частичной реализации инвестиционного контракта условиями контракта не предусмотрено.

Также ответчиком заявлено о применении срока исковой давности.

При этом ответчик указал, что срок исковой давности следует исчислять с даты ввода объекта 1 в эксплуатацию 22.06.2011.

Истец указывает, что срок исковой давности не пропущен согласно ст. 203 ГК РФ, в связи с признанием ответчиком долга, выраженном в письме, исх. № 01-У-0968 от 08.11.2013.

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

В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года.

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

В силу п. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно п. 2 ст. 200 ГК РФ, по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

По обязательствам, срок исполнения которых не определен или определен моментом востребования, срок исковой давности начинает течь со дня предъявления кредитором требования об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании срока, предоставляемого для исполнения такого требования. При этом срок исковой давности во всяком случае не может превышать десять лет со дня возникновения обязательства.

Учитывая, что инвестиционным контрактом не установлена обязанность одной из сторон подписания акта о результатах частичной реализации, определение начала течения срока исковой давности по правилам п. 2 ст. 200 ГК РФ не может быть осуществлено.

В данном случае, применительно к заявленным требованиям с учетом условий заключенного инвестиционного контракта, начало течения срока исковой давности подлежит определению по правилам п. 1 ст. 200 ГК РФ; истец должен был узнать о нарушении своего права не позднее даты ввода объекта в эксплуатацию – 22.06.2011.

В соответствии со ст. 203 ГК РФ течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок.

Представленное истцом письмо ответчика, исх. № 01-У-0968 от 08.11.2013, не свидетельствует о согласии с изложенными в акте о результатах частичной реализации, предложенном истцом, условий, а направлено на урегулирование спора в рамках дела № А40-29114/2013 путем подписания мирового соглашения с возложением на сторон обязанности подписания акта о результатах частичной реализации и компенсацией ответчику произведенных затрат. Таким образом, течение срока исковой давности по заявленным требованиям не прервано в силу положений ст. 203 ГК РФ.

Поскольку на момент подачи искового заявления – 01.04.2015г., что подтверждается штампом канцелярии Арбитражного суда города Москвы на исковом заявлении, трехлетний срок исковой давности по требованиям об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации в редакции истца истек, исковые требования в соответствующей части не подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, ст.ст. 8, 11, 12, 195, 196, 199, 200, 309, 310, 431, 702, 711, 740, 746 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 64, 65, 69, 71, 75, 110, 167-171, 174, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Правительству Москвы в удовлетворении исковых требований к АО «Мосдачтрест» отказать.

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

СУДЬЯ

Е.Ю. Филина