

Гагаринский районный суд г. Москвы
18 ЯНВ 2016
ПРИНЯТО

✓ Гагаринский районный суд города Москвы 119049, г. Москва, ул. Донская, д.11, стр.1 40

Истец: [REDACTED]
Ответчик: АО «СУ-155»
Третьи лица:

1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
2. Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) дело № 2-704/2016 (2-8821/2015), судья С.В.Полковников

Гагаринский районный суд г. Москвы
ПРИНЯТО
19 01 2016
б/и от 15.01.2016
вх 1143

Письменные объяснения Москомстройинвеста (в порядке ст.35 ГПК РФ)

Москомстройинвест привлечен в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, по иску [REDACTED] к АО «СУ-155» о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде двухкомнатной квартиры, расположенной [REDACTED]

[REDACTED] по строительному адресу: г.Москва, р-н Новые Черемушки, кв-л 10С, корп.8, и взыскании с Ответчика в пользу Истца суммы компенсации морального вреда в размере 30000 руб.

По существу заявленных требований Москомстройинвест поясняют следующее.

Строительство жилого дома, расположенного по адресу: г.Москва, р-н Новые Черемушки, кв-л 10С, корп.8, осуществляется в соответствии с инвестиционным контрактом от 13.01.1999 № 04/99-И, заключенным между Префектурой Юго-Западного округа и ЗАО «Строительное управление № 155», на основании постановления Правительства Москвы от 04.06.1996 № 480 «О комплексной реконструкции квартала 10-С Новых Черемушек (Юго-Западный административный округ)».

В соответствии с п.1 распоряжения Правительства Москвы от 13.10.2009 № 2678-РП «О дальнейшей реализации инвестиционного проекта комплексной реконструкции квартала 10-С района Новые Черемушки» (в редакции распоряжения Правительства Москвы от 30.04.2012 № 214) срок строительства и ввода в эксплуатацию (второй этап реализации инвестиционного проекта) жилого дома по адресу: район Новые Черемушки, квартал 10С, корп. 8, продлен до 31.12.2015.

В соответствии с п.п.1.1,1.3 инвестиционного контракта от 13.01.1999 № 04/99-И 30% общей площади жилых помещений в домах, расположенных по адресу: г.Москва, р-н Новые Черемушки, кв-л 10С, корп. 1А, 1Б, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, передаются Префектуре Юго-Западного административного округа на безвозмездной основе для переселения граждан из пятиэтажных жилых домов, подлежащих сносу и реконструкции.

В соответствии с п.5 постановления Правительства Москвы от 02.02.2011 № 25-ПП «О мерах по завершению реализации инвестиционных контрактов с участием Правительства Москвы» Департамент экономической политики и развития города Москвы осуществляет мониторинг хода реализации и контроль за исполнением инвестиционных контрактов (договоров) с участием Правительства Москвы, выполнением обязательств сторон по ним, а также контроль за выполнением правовых актов Правительства Москвы по вопросам реализации инвестиционных контрактов с участием Правительства Москвы.

Однако ни Префектура Юго-Западного административного округа, ни Департамент экономической политики и развития города Москвы к участию в деле не привлечены.

В этой связи Москомстройинвест просит привлечь к участию в деле Департамент экономической политики и развития города Москвы (125032, г. Москва, ул.Тверская, д.13).

8

Действующим законодательством установлено, что незавершенный объект инвестиционной деятельности является долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса до момента приемки. Соглашение о добровольном разделе имущества, находящегося в долевой собственности в соответствии с п.1 ст.252 ГК РФ (Акт о результатах реализации инвестиционного проекта) в настоящее время не подписан.

В соответствии со ст.3 ФЗ №39-ФЗ от 25.02.1999 «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» объект инвестиционной деятельности признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на этот объект в соответствии со ст.24.2 ФЗ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с учетом распределения долей, предусмотренного договором).

П. 5.2 постановления Правительства Москвы № 426 от 18.05.1999 «Об изменении нормативных актов по вопросам инвестиционной деятельности» установлено, что по результатам выполнения инвестиционного контракта оформляется акт о результатах реализации инвестиционного проекта, в котором подтверждаются результаты выполнения сторонами своих обязательств по контракту и вытекающие из этих обязательств имущественные права сторон.

В соответствии со ст.24.2 ФЗ от 21.06.1997 №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.

Кроме того, как следует из Приказа Управления Федеральной регистрационной службы по Москве от 29.03.2007 № 54 «Об утверждении порядка приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и примерных перечней документов, предоставляемых на государственную регистрацию» именно акт реализации инвестиционного контракта, отражающий раздел долей в натуре, подписанный участниками строительства, является необходимым документом для регистрации прав собственности участников инвестиционной деятельности.

Таким образом, акт о результатах реализации инвестиционного контракта, подписанный всеми участниками указанной деятельности, является итоговым документом, который отражает раздел долей в натуре и является правоустанавливающим документом, который представляется для проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, созданные в процессе инвестиционной деятельности, что подтверждается судебной практикой (Определение МГС от 07.09.2012 по делу № 4г/7-8054/12).

По вопросу правовой природы указанных договоров Пленум ВАС в Постановлении от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» разъяснил, что 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 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.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам п.2 ст.223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем (п.4 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54).

В соответствии с п.8 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54 в случае, если сторонами заключен договор, поименованный ими как **предварительный**, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как **договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате**.

При этом споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи, в том числе положениями п.3 и 4 ст.487 ГК РФ, и с учетом разъяснений, содержащихся в п.2,3 и 5 Постановления Пленума ВАС РФ №54.

При рассмотрении споров, связанных с неисполнением договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, судам надлежит исходить из следующего.

Продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В то же время покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора (ст.398 ГК РФ). Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик - **продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП.**

С учетом принципа обеспечения единообразия применения законодательства в судебной системе РФ как арбитражными судами, так и судами общей юрисдикции, когда они применяют одни и те же нормы права, указанные разъяснения подлежат применению и по настоящему делу.

Согласно подходу, установленному п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разрешение споров, связанных с защитой права собственности подлежит удовлетворению в случае, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу от 21.06.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не регистрировались в соответствии с п.п.1 и 2 ст. 6 указанного закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с п. 2 ст.8 ГК РФ.

Кроме того, поскольку иск о признании права собственности является внедоговорным требованием собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности ему права собственности на спорное имущество (не соединенным с конкретными требованиями о возврате имущества или устранении иных

препятствий и не связанным с лишением владения), истцом избран ненадлежащий способ защиты права, т.к. право собственности является вещным правом, которое защищается вещным иском.

Доводы Истца о банкротстве АО «СУ-155» не состоятельны, поскольку определение о введении наблюдения в отношении застройщика судом не принято.

Учитывая изложенное, Москомстройинвест просит Гагаринский районный суд города Москвы **отказать в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.**

В соответствии со ст.167 ГПК РФ Москомстройинвест просит Гагаринский районный суд города Москвы рассмотреть дело в отсутствие представителя Москомстройинвеста и **направить копию решения суда в адрес Москомстройинвеста.**

Приложение:

1. Копия доверенности представителя – на 1 л.

Представитель Москомстройинвеста
(по доверенности)



Ю.А.Литвинова