



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ ВАС-11450/11

Москва

24 января 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Гросула Ю.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление правительства Москвы в лице префекта Восточного административного округа города Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 05.10.2010 по делу № А40-124539/09-54-801, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.05.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – правительства Москвы в лице префектуры Восточного административного округа города Москвы (истца) – Румянцев Ф.А.;

от потребительского жилищно-строительного кооператива «Жилинвест» (ответчика) – Баркалов В.С., Дякин В.А.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (третьего лица) – Гультияев К.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Гросула Ю.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Правительство Москвы в лице префектуры Восточного административного округа города Москвы (далее – правительство Москвы) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к потребителю жилищно-строительному кооперативу «Жилинвест» (далее – кооператив) о выделе в натуре доли города Москвы в размере 20 процентов машино-мест (в соответствии с предусмотренным инвестиционным контрактом перечнем определенных машино-мест, подлежащих передаче городу Москве) в подземном гараже-стоянке, находящихся по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 38, в виде отдельных объектов недвижимости – машино-мест.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Департамент имущества города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департамент земельных ресурсов по Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 05.10.2010 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 30.05.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций правительство Москвы просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм материального права, единообразия в толковании и применении норм права.

В отзывах на заявление Управление Росреестра по Москве и кооператив просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, между правительством Москвы (администрацией) и кооперативом (инвестором) 10.10.2000 заключен инвестиционный контракт (далее – контракт), предметом которого являлась реализация инвестиционного проекта строительства жилого дома по адресу: Москва, ул. Верхняя Первомайская, вл. 36 – 40.

В рамках реализации данного проекта инвестор обязался за счет собственных и привлеченных инвестиций произвести строительство объекта – 16-этажного жилого дома с подземным гаражом на 94 машино-места.

Пунктом 3.2 контракта установлено, что имущество, подлежащее передаче в собственность инвестору по итогам реализации контракта, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с пунктом 3.3 контракта при завершении контракта раздел недвижимого имущества уточняется по экспликациям и техническим паспортам Московского городского бюро технической

инвентаризации. Принятое решение оформляется актом о результатах реализации инвестиционного проекта.

Согласно пункту 3.5 контракта оформление имущественных прав сторон по результатам реализации проекта с учетом всех дополнительных соглашений к контракту производится после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с актом приемки законченного строительством объекта, утвержденным распоряжением префекта Восточного административного округа города Москвы от 06.10.2003, подземный гараж-стоянка введен в эксплуатацию.

В обоснование заявленного требования правительство Москвы указало, что акт о результатах реализации инвестиционного проекта сторонами контракта не подписан из-за уклонения кооператива от его подписания, поэтому оно лишено возможности оформить и зарегистрировать в установленном порядке право собственности города Москвы на нежилые помещения в инвестиционном объекте, подлежащие передаче в собственность города Москвы. Истец полагал, что 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.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, поскольку возникновение у субъектов инвестиционной деятельности права общей долевой собственности на объекты инвестиционной деятельности при заключении инвестиционного контракта и совершении действий, направленных на реализацию инвестиционного проекта, происходит в силу прямого указания закона и не поставлено в зависимость от отсутствия или наличия государственной регистрации данного права. В связи с этим

истец является собственником соответствующего недвижимого имущества, ответчик не претендует на него, поэтому права истца не нарушены.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, указав, что правительство Москвы, являясь стороной контракта (договора строительства), не вправе требовать признания права собственности на объекты недвижимости до распределения долей и выделения их в натуре между инвесторами – участниками инвестиционного контракта, а вправе требовать исполнения обязательств по договору, заключенному с ответчиком, на основании абзаца второго пункта 3 статьи 4 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций об отсутствии основания для удовлетворения иска, ссылаясь на то, что из материалов дела не усматривается наличия у ответчика каких-либо правопритязаний на спорное имущество. Кроме того, по мнению суда, истец, являясь стороной обязательств, возникших из контракта, не обладает вещными правами на спорное недвижимое имущество.

Президиум полагает, что исковое требование не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно пункту 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 (далее – Гражданский кодекс) и т.д.

Для разрешения настоящего спора существенное значение имеет правовая квалификация отношений, сложившихся между правительством Москвы и кооперативом в рамках контракта, заключенного между публичным образованием (городом Москвой) и частным лицом, как обязательственных. Аналогичная позиция выражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4784/11.

Требование правительства Москвы, являющегося стороной контракта, о передаче ему недвижимого имущества, построенного в ходе реализации инвестиционного проекта, является, по сути, требованием об исполнении договора другой стороной – кооперативом.

Статьями 195 и 196 Гражданского кодекса установлен трехлетний срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. При этом течение срока исковой давности по обязательствам с определенным сроком исполнения начинается по окончании срока исполнения. По обязательствам, срок которых не определен либо определен моментом востребования, течение исковой давности начинается с момента, когда у кредитора возникает право предъявить требование об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется льготный срок для исполнения такого требования, исчисление исковой давности начинается по окончании указанного срока (пункт 2 статьи 200 Гражданского кодекса).

Право правительства Москвы требовать от кооператива раздела возведенного в ходе реализации инвестиционного проекта недвижимого имущества и соответствующая этому праву обязанность кооператива передать в собственность правительства Москвы данное имущество возникли после сдачи объекта в эксплуатацию (пункт 5.1.4 контракта), то есть 07.10.2003. При этом неподписание акта о реализации

инвестиционного проекта само по себе не означает, что установленная контрактом обязанность лица, возведшего недвижимое имущество, по передаче спорного имущества не возникла, а кредитор по обязательству не приобрел право требовать передачи имущества, причитающегося ему по договору, в том числе в судебном порядке.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции кооператив заявил о применении срока исковой давности. Правительство Москвы обратилось в суд с иском 23.09.2009. В связи с тем, что срок исковой давности по заявленному правительством Москвы требованию истек, иск не подлежит удовлетворению.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 05.10.2010 по делу № А40-124539/09-54-801, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.05.2011 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление правительства Москвы в лице префекта Восточного административного округа города Москвы оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов