

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**



115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17 [http://www.msk.arbitr.ru](http://www.msk.arbitr.ru/)

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

82\_4891289

г. Москва Дело № А40-93007/12

11.01.2013 г. Дело № А40-142194/12

Дело № А40-147674/12

резолютивная часть решения объявлена 09.01.2013 г. решение в полном объеме изготовлено 11.01.2013 г. Арбитражный суд в составе:

Судьи Мысак Н.Я.

при ведении протокола секретарем Быстрицкой Т.А. рассмотрел в судебном заседании суда дело

рассмотрев в судебном заседании объединенные в одно производство дело № А40-93007/12 по иску ООО «Рантект»

к ответчикам - 1) Правительство Москвы 2) ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе»

третьи лица – 1) Префектура ЮЗАО 2) Управление Росреестра по г. Москве 3) Росимущество 4) Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы 5)

Департамент экономической политики и развития г. Москвы

o выделении доли в инвестиционном объекте и признании права собственности дело № А40-142194/12 по иску ФГБОУ ВПО «Российский государственный

геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе»

к ответчикам - 1) ООО «Рантект», 2) Правительство Москвы

третьи лица – 1) Префектура ЮЗАО г. Москвы, 2) Управление Росреестра по г. Москве, 3) Росимущество, 4) Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, 5) Департамент экономической политики и развития города Москвы.

o выделении доли в инвестиционном объекте и признании права собственности дело № А40-147674/12 по иску Правительства Москвы

к ответчикам – 1) ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе», 2) ООО «Рантект»

третьи лица – 1) Префектура ЮЗАО г. Москвы, 2) Управление Росреестра по г. Москве, 3) Росимущество, 4) Департамент жилищной политики и жилищного фонда г.

Москвы

o выделении доли в инвестиционном объекте и признании права собственности в заседании приняли участие:

от ООО «Рантект» – Дмитриева А.С. дов. № 2/с от 27.01.2011 г.

от Правительства Москвы – Прохоров Д.С. д. № 4-14-710/2 от 16.08.12г.

от ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» – Гуров А.Ю, д. 01.11.2012г. № 01-19/909

от Префектуры ЮЗАО – Грачева М.А. дов. № 12-08-1023/2 от 05.06.2012 г. от Управления Росреестра по г. Москве – не явился, извещен

от Росимущества – не явился, извещен

от Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы – Колесникова Ю.А. д. № 338-д от 15.06.12г.

от Департамент экономической политики и развития г. Москвы – Московская Е.С., дов. № 21-юр от 25.04.2012 г.

установил:

Определением от 05.12.2012 г. в одно производство объединены дела: № А40- 93007/12 (82-842), № А40-142194/12 (105-1333) и № А40-147674/12 (6-1408).

В судебном заседании истец по делу № А40-142194/12 (105-1333) ФГБОУ ВПО

«Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» заявил требование о признании права оперативного управления данного образовательного учреждения на объекты недвижимого имущества, перечисленные в просительной части искового заявления по данному делу. Ответчики ООО «Рантект» и Правительству Москвы не возражали в отношении данного ходатайства истца. Суд определил: удовлетворить ходатайство истца по делу № А40-142194/12 (105-1333) ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» об уточнении исковых требований.

Университет не поддерживает ранее заявленное ходатайство о приостановлении производства по настоящему делу.

По делу № А40-93007/12 (82-842) судом рассматриваются требования ООО

«Рантект» к ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» к ООО «Рантект» и Правительству Москвы

o выделении в натуре доли ООО «Рантект» из жилой площади жилых домов по адресам:, г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А и г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А, корп 1, в размере 96,0015% жилой площади указанных жилых домов, что составляет 516 квартир общей площадью с учетом летних помещений 41841,9 кв.м. (без учета летних помещений - 40331,7 кв.м)

и признании права собственности ООО «Рантект» на жилые помещения общей площадью с учетом летних помещений 41841,9 кв.м. (без учета летних помещений - 40331,7 кв.м), расположенные по адресам: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А и г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А, корп. 1, а именно: жилые помещения общей площадью 8 457,2 кв.м. (с учетом летних помещений) в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А корп.1 (согласно списка квартир в просительной части искового заявления); жилые помещения общей площадью 35 127,5 кв.м. (с учетом летних помещений) в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Волгина, д**.**8А (согласно списка квартир в просительной части искового заявления).

По делу № А40-142194/12 (105-1333) судом рассматриваются требования ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» к ООО «Рантект» и Правительству Москвы о выделении в натуре доли в размере 99 % из общей площади квартир жилых домов по адресам: г.Москва, ул.Академика Волгина, д.8 А корп.1 и г.Москва, ул.Академика Волгина, д.8 А, в федеральную собственность, что составляет 535 квартир общей площадью, с учетом летних помещений 43 153, кв.м. и признании права собственности Российской Федерации на квартиры расположенные по адресам: г.Москва, ул.Академика Волгина, д.8 А корп.1 и г.Москва, ул.Академика Волгина, д.8 А общей площадью, с учетом летних помещений 43 153,4 кв.м., а именно:

квартиры общей площадью 8 311 кв.м. (с учетом летних помещений) в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А корп.1 (согласно списка квартир в просительной части искового заявления) и жилые помещения общей площадью 34 843.4 кв.м. (с учетом летних помещений) в жилом доме по адресу: г. Москва ул. Академика Волгина д. 8А (согласно списка квартир в просительной части искового заявления)

и признании права оперативного управления данного образовательного учреждения на объекты недвижимого имущества, перечисленные в просительной части искового заявления по данному делу.

По делу № А40-147674/12 (6-1408) судом рассматриваются требования Правительства Москвы к ООО «Рантект», ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» о выделении в натуре доли 0, 9895% от общей жилой площади Правительства Москвы из жилой площади жилых домов по адресам: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А копр. 1 в виде квартир №№ 6, 33; г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А жилой площади указанных жилых домов, что составляет 6 квартир общей площадью с учетом летних помещений 431,30 кв.м. (без учета летних помещений - 418,60 кв.м) и признании права собственности Правительства Москвы на жилые помещения, в доме по адресу: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А, корп.1: квартиры №№ 6, 33; и г. Москва ул. Академика Волгина д. 8А, квартиры

№№ 15, 19, 107, 116.

Истцы по каждому из вышеперечисленных дел в судебном заседании поддержали заявленные ими требования, а ответчики соответственно по каждому из дел требования не признали, за исключением того, что по делу № А40-147674/12 (6-1408) требования Правительства Москвы ответчик ООО «Рантект» не оспаривает.

Третьи лица Управление Росреестра по г. Москве, Росимущество в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены по всем известным суду адресам, в том числе и юридическому, т.е. в соответствии со ст. 123 АПК РФ надлежащим образом, в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие указанных третьих лиц в порядке ст. 156 АПК РФ.

Выслушав объяснения истцом, ответчиков, явившихся в судебное заседание третьих лиц, изучив материалы дела, оценив доказательства, арбитражный суд считает требования истцов по делам № А40-93007/12 (82-842), № А40-142194/12 (105-1333) и № А40-147674/12 (6-1408) не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено следующее.

15.12.2004 г. между ООО «Рантект», ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» (далее - РГГРУ, прежнее наименование - МГГРУ) и Правительством Москвы, на основании постановления Правительства г. Москвы № 393-ПП «О комплексной застройке территории Московского государственного геологоразведочного университета им. Серго Орджоникидзе в квартале 44а Обручевского района от 15 июня 2004 ода, был заключен Инвестиционный контракт № 13-002555-5601-0026-00001-04 от 16.12.2004 г.

По условиям Контракта инвестор (ООО «Рантект») обязался обеспечить финансирование инвестиционного проекта в полном объеме (включая выплату денежных средств в бюджет города Москвы) посредством обеспечения заказчика (РГГРУ) или технического заказчика на основании заключенного с ним договора денежными средствами и возмещения заказчику (техническому заказчику) понесенных расходов, , а также путем оплаты инвестором в соответствии с указаниями заказчика (технического заказчика) товаров, работ, услуг, необходимых для реализации инвестиционного проекта, а заказчик обязался обеспечить с привлечением технического заказчика реализацию инвестиционного проекта выполняя функции заказчика - застройщика. Правительство Москвы (Администрация) обязалось оказывать инвестору и заказчику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации.

В рамках реализации Контракта (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 26.05.2010 г.) предусмотрено новое строительство жилых домов с первыми нежилыми этажами и объектов социального назначения (ФОК, гаражи, супермаркет) на части территории РГГРУ по адресу: ул. Миклухо-Маклая, вл. 23, пристройки БНК к школе по адресу: ул. Академика Волгина, д. 11, и связанных с ними инженерных сетей и сооружений, в том числе: на земельном участке площадью 3,0 га по строительному адресу: ул. Академика Волгина (напротив вл. 13) - жилого комплекса общей площадью квартир 44100 кв.м со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в том числе для размещения детского сада на 75 мест по технологическому заданию Департамента

образования города Москвы от 11 ноября 2005 г. N2/28-1642, а также отдельно стоящего наземного гаража и супермаркета.

Контракт (п.1.15., 3.2.-3.4.) предусматривает поэтапный ввод в эксплуатацию созданных в ходе его реализации инвестиционных объектов, а также определение на основании акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта конкретного имущества, подлежащего передаче в собственность его участникам по итогам реализации инвестиционного проекта в части конкретного пускового комплекса с оформление имущественных прав сторон на основании указанного акта.

При этом согласно Контракту «акт о результатах частичной реализации инвестиционного контракта является документом, подтверждающим исполнение обязательств Администрации, Заказчика и Инвестора по реализации инвестиционного проекта в части конкретного пускового комплекса; Акт о результатах реализации инвестиционного контракта - итоговым документом, подтверждающим исполнение Сторонами обязательств по Контракту».

Жилые дома с нежилыми помещениями по строительным адресам: г. Москва, ул. Академика Волгина (напротив вл. 13), корпус 7 и г. Москва, ул. Академика Волгина (напротив вл. 13), корпус 8 (далее совместно именуемые - первый пусковой комплекс) введены в эксплуатацию разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 30.06.2010г.

№ RU77171000- 002891 (per. № 45905000-08-85460 от 27.12.2010г.), выданным

Мосгосстройнадзором.

Жилому дому по строительному адресу: ул. Академика Волгина (напротив вл. 13), корпус 7 присвоен милицейский адрес: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А, корп.1 (справка о регистрации адреса объекта домовладения, здания (строения, сооружения) от 25.04.2012г. № 60- 000227, выдана Юго-Западным ТБТИ г. Москвы). Согласно материалам ГУП Юго-Западное ТБТИ г. Москвы (выписке из технического паспорта на здание (строение) от 10.02.2012г. № дела 2704/89. Литер - по состоянию на 06.12.2011г., экспликации от 10.02.2012г. по состоянию на 28.11.2011г., поэтажным планам от 10.02.2012г. по состоянию на 06.12.2011г.) указанный жилой дом характеризуется следующими показателями: количество квартир- 112, общая площадь жилых помещений (с учетом летних помещений) - 8 457,2 кв.м., общая площадь жилых помещений (без учета летних помещений) - 8 079,2 кв.м.

Жилому дому по строительному адресу: ул. Академика Волгина (напротив вл. 13), корпус 8 присвоен милицейский адрес: г. Москва, ул. Академика Волгина, д.8А (справка о регистрации адреса объекта домовладения, здания (строения, сооружения) от 19.04.2012г. № 60-000172, выдана Юго-Западным ТБТИ г. Москвы). Согласно материалам ГУП Юго-Западное ТБТИ г. Москвы (выписке из технического паспорта на здание (строение) от 09.02.2012г. № дела 2704/88 Литер - по состоянию на 26.08.2011г., экспликации от 09.02.2012г. по состоянию на 26.08.2011г., поэтажным планам от 09.02.2012г. по состоянию на 26.08.2011г.), указанный жилой дом характеризуется следующими показателями: количество квартир- 429, общая площадь жилых помещений (с учетом летних помещений) - 35 127,5 кв.м., общая площадь жилых помещений (без учета летних помещений) - 33 943,0 кв.м.

Согласно акту выверки по уплате компенсационных выплат в бюджет города Москвы от 01.11.2007г. ООО «Рантект» в соответствии с условиями п.3.1.1. Контракта в полном объеме перечислены в доход бюджета города Москвы денежные средства за жилую площадь, реализуемую в рамках Контракта, в сумме 12 458 688 долларов США, что в рублевом эквиваленте по курсам Банка России на дни перечисления составило 353 604 129,25 руб. Из них - 229 145 875,88 руб. - за жилую площадь первого пускового комплекса.

На основании п. 10.6. Контракта Истцом в полном объеме уплачена неустойка за нарушение сроков оплаты и/или графика платежей в сумме 16 025,88 долларов США, что в рублевом эквиваленте по курсу Банка России на день перечисления составило 432 442,00 руб.

Согласно п.п. 5.3.11. Контракта на ответчика - РГГРУ возлагается обязанность в течение 3-х месяцев с даты ввода пускового комплекса в эксплуатацию (при условии выполнения Инвестором обязательств по финансированию строительства пускового комплекса) оформить совместно с префектурой Юго-Западного административного округа г. Москвы и Инвестором и за его счет в установленном порядке акт о результатах реализации инвестиционного контракта (акт о частичной реализации инвестиционного контракта).

Письмом от 10.04.2012 г. № 024 ООО «Рантект» направил в адрес Префектуры ЮЗАО г. Москвы проект акта о результатах частичной реализации Контракта в части жилой и нежилой площади введенных в эксплуатацию жилых домов по адресам: ул. Академика Волгина, **Д**.8А и д.8А, корп.1 (строительный адрес: ул. Академика Волгина (напротив вл.13), корпуса 8 и 7).

Письмом от 23.04.2012 г. № 01-01-875/4 Префектура ЮЗАО г. Москвы направила Истцу доработанный проект указанного акта с предложением отдельного оформления актов по жилой и нежилой площади пускового комплекса в связи с тем, что здание ДОУ по строительному адресу ул. Академика Волгина (напротив вл.13), корпус 7А, встроено- пристроенное к корпусу 7, не введено в эксплуатацию.

После внесения соответствующих корректировок, письмом от 05.05.2012г. № 35 ООО «Рантект» направил в адрес Префектуры ЮЗАО г. Москвы подписанный со своей стороны проект акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 16.12.2004 г. № 13-002555-5601-0026-00001-04 в редакции дополнительного соглашения от 26.05.2010г. № 1 по комплексной застройке части территории ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» (ФГБОУ ВПО МГРИ- РГГРУ) в квартале 44а Обручевского района в части строительства и распределения жилой площади жилых домов по адресу: ул. Академика Волгина, д.8А и д.8А, корп.1 (строительный адрес: ул. Академика Волгина (напротив вл.13), корпуса 7 и 8). Подлежащая распределению по Акту жилая площадь первого пускового комплекса в размере 43 584,7 кв.м. (с учетом летних помещений, **-** инвестиционный Объект).

Акт был подготовлен в соответствии с Контрактом, Протоколом предварительного распределения общей площади жилых помещений в жилом комплексе по адресу: г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, вл.23 (Корпуса 7 и 8 по ул. Академика Волгина (напротив вл. 13)) от 24.12.2007г. (регистрационный № 13-002555-5601-0026-00001-04-ППР-1 от 25.12.2007г.), с учетом дополнений к заключению Мосгорэкспертизы от 19.12.2006г. № 130-П2/-6 МГП (письмо от 25.06.2008г. № 203-А/08), и с учетом данных фактических обмеров ГУП Юго-Западное ТБТИ г. Москвы. К Акту прилагались все необходимые документы.

В соответствии с Контрактом (п. 3.1.) распределение недвижимого имущества по итогам реализации Контракта в части общей жилой площади осуществляется следующим образом:

1% - в собственность Правительства Москвы для оформления в установленном порядке Совету ректоров вузов Москвы и Московской области;

3% - в федеральную собственность для оформления в установленном порядке РГГРУ;

96 % - в собственность ООО «Рантект» при условии перечисления суммы компенсационных выплат в размере 12.458.688 долларов США в рублевом эквиваленте по курсу Банка России на день перечисления, в том числе 16 % процентов - для коммерческой реализации с направлением полученных средств (за вычетом предусмотренных действующим законодательством налогов) на строительство ФОКа, реконструкцию и капитальный ремонт объектов РГГРУ, строительные работы на объекте (ах) незавершенного строительства РГГРУ.

Согласно Акта фактически в собственность инвестора (Истца) из общей жилой площади жилых домов по адресу: ул. Академика Волгина, д.8А и д.8А, корп.1 (строительный адрес: ул. Академика Волгина (напротив вл.13), корпуса 8 и 7),

составляющей 43 584,7 кв.м., должно быть передано 516 квартир общей площадью с учетом летних помещений 41841,9 кв.м. (без учета летних помещений - 40331,7 кв.м), что составляет 96,0015 % площади жилых помещений указанных жилых домов.

В Акте указано, что по итогам фактического распределения общей площади квартир в Инвестиционном Объекте задолженность инвестора и заказчика перед Администрацией составляет 4,547 кв.м. и подлежит компенсации в объекте по адресу: ул. Миклухо-Маклая, вл.23, строящегося в рамках Контракта.

ООО «Рантект» считает, что Ответчики неправомерно уклоняются от передачи в собственность Истца его доли в Инвестиционном Объекте и от подписания акта о частичной реализации Контракта в части распределения жилой площади жилых домов по адресу: ул. Академика Волгина, д.8А и д.8А, корп.1.

Как ссылается ООО «Рантект», поскольку стороны Контракта не пришли к соглашению в части определения долей в Инвестиционном Объекте (жилой площади жилых домов по адресу: ул. Академика Волгина, д.8А и д.8А, корп.1), у сторон инвестиционного контракта возникло право на обращение за выделом доли из Инвестиционного Объекта в судебном порядке.

Таким образом, каждая из сторон инвестиционного контракта, т.е. истцы по делам

№ А40-93007/12-82-842, № А40-142194/12-105-1333 и № А40-147674/12-6-1408 просит

выделить свою долю и признать право собственности на конкретное недвижимое имущество.

При рассмотрении споров по указанным делам суд исходит из следующего.

Из условий инвестиционного контракта № 13-002555-5601-0026-00001-04 от 16.12.2004 г. в т.ч. в редакции дополнительного соглашения № 1 от 26 мая 2010года ( пункты 2.1, 2.2, 3.1, ст. 5 п.п. 5.1.1-5.1.8, п. 5.2 п.п. 5.2.1-5.2.9, п.п. 5.2.10-5.2.14, п.п.

5.3.1-5.3.25, п. 5.4-5.7 следует, что он отвечает признакам договора простого товарищества.

В частности пунктом 3.2 инвестиционного контракта предусмотрено, что оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного контракта с учетом всех дополнительных соглашений к контракту между участниками строительства производится в установленном порядке после сдачи Объекта (пускового комплекса) в эксплуатацию и выполнения всех принятых обязательств по контракту и приложений к нему.

Обязательства сторон инвестиционного контракта предусмотрены самим инвестиционным контрактом с учетом условий дополнительного соглашения № 1 от 26.05.2010г.

Пунктом 8.1 инвестиционного контракта предусмотрено, что контракт вступает в силу с момента его подписания сторонами в установленном порядке и действует в течение всего периода выполнения обязательств.

Пунктом 5.2.6 инвестиционного контракта предусмотрено, что Инвестор (ООО

«Рантект») обязан финансировать проектирование и строительство Объектов Физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) параллельно с началом выполнения

1 этапа инвестиционного контракта, в соответствии с графиком финансирования инвестиционного объекта и определить генерального подрядчика по строительству ФОК.

Условиями инвестиционного контракта п. 2.2, 2.2.1, 2.2.2 (в редакции дополнительного соглашения № 1 от 26.05.2010г.) в качестве условий предоставления инвестору права участия в проекте, предусмотрена обязанность инвестора финансировать строительство пристройки блока начальных классов на 200 мест к школе

№ 103 по адресу: ул. Академика Волгина д. 11 и ввести объект в эксплуатацию в 2 квартале 2010года, с оформлением объекта в собственность города Москвы, а также физкультурно-оздоровительного комплекса.

Доводы Университета относительного того, что Физкультурно-оздоровительный комплекс и пристройка блока начальных классов к школе № 103 по адресу: ул. Академика Волгина д. 11 не построены, и не введены в эксплуатацию в судебном

заседании ни обществом с ограниченной ответственностью, ни Правительством Москвы не оспаривались и не опровергались.

Строительство и ввод в эксплуатацию отдельных пусковых комплексов (жилых домов, встроенно-пристроенных нежилых помещений в жилом доме и иных объектов, законченных строительством (п. 1.3 инвестиционного контракта) не означает достижение всех целей ради которых инвестиционных контракт был заключен сторонами.

Вследствие невыполнения Инвестором своих обязательств в полном объеме по финансированию реализации инвестиционного проекта не все объекты, предусмотренные условиями инвестиционного контракта, построены и введены в эксплуатацию.

Из условий пунктов 1.1, 1.5, 3.2, 8.1 инвестиционного контракта следует, что оформление имущественных прав сторон производится по результатам реализации инвестиционного контракта в целом, т.е. условие контракта: «выполнения всех принятых обязательств по контракту и приложений к нему».

Выделение доли сторон инвестиционного контракта в отдельных пусковых комплексах и признании права собственности на отдельные жилые помещения в этих пусковых комплексах в условиях, когда реализация инвестиционного проекта не завершена, а Инвестор не выполнил всех своих обязательств по контракту, нарушит права и законные интересы других сторон инвестиционного контракта.

Кроме того, суд учитывает следующее.

Рассматриваемый инвестиционный контракт является договором простого товарищества (пункт 1 статьи 1041 ГК РФ, пункт 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»).

В соответствии с Законом РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 «Об инве- стиционной деятельности в РСФСР» и Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-Ф3 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных инвестиций», инвестиционная деятельность предполагает вложение инвестором в объект предпринимательской или иной деятельности на условиях, предусмотренных инвестиционным контрактом, денежных средств, ценных бумаг, иного имущества или практических действий и возникновение у инвестора прав на результаты таких вложений. В отношении строительства правовым последствием осуществления инвестиционной деятельности является возникновение у инвесторов права общей долевой собственности на объект инвестиций, раздел объекта инвестиционной деятельности в натуре осуществляется только после ввода его в эксплуатацию, при этом в силу требований статьи 1043 ГК РФ распределение результатов совместной деятельности осуществляется по соглашению между ее участниками.

В соответствии с п. 1 ст. 1043 ГК РФ имущество, внесенное товарищами в качестве вклада, а также произведенное в результате совместной деятельности, признается их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с п. 2 ст. 8, ст. 131 ГК РФ и применительно к статье 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесенное ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной регистрации (п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 1.07.2011 № 54).

В соответствии со статьей 219 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом; право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с законодательством, на долю в праве общей собственности на недвижимое имущество распространен правовой режим недвижимости, в связи с чем, к сделкам с долей в праве собственности на недвижимость применяются специальные правила, регулирующие гражданский оборот недвижимости.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие государст- венную регистрацию права собственности на инвестиционный объект, либо отдельные пусковые комплексы, доли в котором истребуют истцы по каждому из дел.

Спорное имущество, созданное в результате осуществления совместной деятельности, не является объектом гражданского оборота и следовательно выделить долю в праве собственности на него невозможно.

До первичной государственной регистрации права собственности на объекты инвестиционной деятельности, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Волгина д. 8А корп. 1, г. Москва ул. Академика Волгина д. 8А данные объекты, в силу положений статей 8, 131, 218, 219 ГК РФ, не могут быть предметом гражданского оборота.

В связи с тем, что объекты инвестиций не введены в гражданский оборот, доли этих объектов в натуре не могут быть выделены.

По общему правилу, до возникновения в установленном законом порядке права собственности на объекты инвестиционной деятельности, такое право не подлежит защите иском о признании права.

Согласно статье 12 ГК РФ признание права является одним из способов защиты права.

Иск о признании права собственности является внедоговорным требованием собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество, не соединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения.

В качестве основания возникновения прав истцов на спорные помещения, расположенные на по адресу: г. Москва, ул. Академика Волгина д. 8А корп. 1, г. Москва ул. Академика Волгина д. 8А указаны обстоятельства реализации инвестиционного контракта.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 08.02.2011 № 13534/10 (размещено на сайте ВАС РФ 24.03.2011) определен следующий подход к применению положений законодательства о возможности применения такого способа защиты как признание права собственности к правоотношениям, вытекающим из инвестиционной деятельности.

В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Согласно статье 219 ГК РФ право собственности па здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Поскольку законом не установлено иное, вещные права, включая право соб- ственности на объекты недвижимости, возникают не с начала их строительства, а только после государственной регистрации соответствующих прав на эти объекты.

Заключение инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке, способами и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54.

Судом установлено, что между сторонами, являющимися участниками ин- вестиционной деятельности, имеется спор по поводу раздела вновь созданных объектов недвижимого имущества, в число которых входят помещения, о правах на которые предъявлены иски по рассматриваемым делам.

Акт реализации инвестиционного контакта сторонами не подписан.

Таким образом, требования истцов по всем рассматриваемым делам № А40- 93007/12-82-842, № А40-142194/12-105-1333и № А40-147674/12-6-1408 вытекают из

обязательственных отношений по инвестиционному контракту и не могут быть удовлетворены путем подачи вещных исков о признании права собственности.

В случае, когда между сторонами имеют место обязательственные отношения, законом предусмотрены другие способы защиты права обеих сторон, тогда как, использование вещно-правового способа защиты права возможно только при внедоговорных отношениях, когда стороны спора не имеют иной связи, кроме самой вещи. По данному вопросу суд учитывает судебную практику (постановление ФАС МО от 05.12.2012г. по делу № А40-107777/10-82-939).

Расходы по госпошлине возлагаются на истцов по указанным делам.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 218, 219 ГК РФ, ст. 65, 71, 110, 167-174 АПК РФ, суд

решил:

Исковые требования по делам:

№ А40-93007/12 по иску ООО «Рантект» к ответчикам Правительству Москвы и ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе»,

№ А40-142194/12 по иску ФГБОУ ВПО «Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» к ответчикам ООО

«Рантект» и Правительству Москвы,

№ А40-147674/12 по иску Правительства Москвы к ответчикам ФГБОУ ВПО

«Российский государственный геологоразведочный университет им. Серго Орджоникидзе» и ООО «Рантект»

оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с даты принятия в порядке апелляционного производства. Вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в порядке кассационного производства.

Судья: Мысак Н.Я.