



14020011417153

11013_30282087

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
29 октября 2021г.

Дело № А40-59165/21-150-408

Резолютивная часть решения объявлена 28 сентября 2021г.
Полный текст решения изготовлен 29 октября 2021г.

Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,
при ведении протокола секретарем с/з Понкратовой И.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску ОАО "494 УНР" (140170, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД БРОННИЦЫ, УЛИЦА СТРОИТЕЛЬНАЯ, 4, ОГРН: 1025005117500, Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002, ИНН: 5002000171)
к ФГКУ "ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО" МИНОБОРОНЫ РОССИИ (125284, МОСКВА ГОРОД, ХОРОШЁВСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 40А, ОГРН: 1037715046467, Дата присвоения ОГРН: 11.06.2003, ИНН: 7715033007),
МИНОБОРОНЫ РОССИИ (119019, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ЗНАМЕНКА, ДОМ 19, ОГРН: 1037700255284, Дата присвоения ОГРН: 27.02.2003, ИНН: 7704252261)
об установлении факта передачи 13 975,9 кв.м. общей площади объекта, определении доли в общем имуществе путем внесения изменений в контракт,
третье лицо: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом,
при участии представителей истца и ответчиков согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ОАО «494 УНР» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России, Министерству обороны Российской Федерации с учетом уточнения о признании передачи от истца Российской Федерации по инвестиционному контракту от 23.06.2005г. № 08-8/735 общей (жилой и нежилой) площади объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, в объеме 13 975,9 кв.м, в том числе: 6 814,7 кв.м общей жилой площади в виде 75 квартир в соответствии с актом приема-передачи от 15.09.2008г., 6 896,2 кв.м общей площади в соответствии с актом приема-передачи от 20.03.2006г., 265 кв.м общей жилой площади в соответствии с дополнительным соглашением от 30.07.2003г. № 5 к инвестиционному контракту от 17.02.1999г. № 159/6-99, определении доли Российской Федерации и доли истца в общем имуществе по инвестиционному контракту от 23.06.2005г. № 08-8/735 путем внесения изменений в п. 4.3 контракта, изложив в редакции:

- п. 4.3 контракта: «4.3. После завершения строительства и распределения жилой и нежилой площади Объекта осуществляется в следующих соотношениях:

4.3.1. По общей жилой площади:

- не менее 14,51% от общей площади квартир Объекта (не менее 6 689,11 кв.м) – в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организаций Минобороны России в виде отдельных квартир с муниципальной отделкой;

- не менее 85,49% от общей площади квартир Объекта (не менее 39 410,89 кв.м) – Инвестору и/или привлеченным им Соинвесторам в собственность.

4.3.2. По общей коммерческой нежилой площади:

- не менее 4,21% от общей нежилой площади Объекта (не менее 188,61 кв.м) – в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организаций Министерства обороны Российской Федерации;

- не менее 95,79% от общей нежилой площади Объекта (не менее 4 291,39 кв.м) в собственность инвестора и привлеченным им Соинвесторам.

4.3.3. По площади парковочных мест:

- 100% площади (количества) парковочных мест – Инвестору и привлеченным им Соинвесторам в собственность», в соответствии со ст.ст. 8, 11, 309, 310, 421, 422, 450, 1041, 1042, 1048 ГК РФ.

Третье лицо, надлежащим образом извещенное судом о времени, дате и месте судебного заседания, в суд не явилось, заявило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя, в связи с чем судебное заседание проведено в его отсутствие.

Представитель истца поддержал требования в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении, возражениях истца на отзывы ответчиков, указав, что заключенный между сторонами инвестиционный контракт содержит в себе условия об объемах и размерах вклада каждого участника, необходимого для осуществления совместной деятельности по строительству объекта, а также данные о денежной оценке вкладов товарищей, условия о размерах и порядке распределения долей сторон контракта после завершения строительства объекта, вкладом заказчика для строительства жилого комплекса являются земельные участки общей площадью 3,115 га (со зданиями и сооружениями), переданные инвестору на правах аренды, который эквивалентен сумме 12 572 861 долларов США, в нарушение условий контракта ответчиком земельные участки в установленном порядке не были переданы истцу, вклад ответчика в виде права аренды истца на земельный участок должен был обеспечить последующее его использование в рамках совместной деятельности истцом для привлечения денежных средств дольщиков по договорам долевого участия, земля передана ненадлежащим образом – без договора аренды на период проектирования и строительства, отсутствие вклада лишило истца такого права и такой возможности, истец был вынужден осуществлять строительство на заемные средства (кредиты), при возведении предусмотренных контрактом 75 000 кв.м общей площади объекта сторонами фактически внесены вклады не в тех размерах и не в тех объемах, которые были изначально предусмотрены условиями контракта, в связи с чем подлежат изменению условия контракта путем уменьшения причитающейся стороне, ненадлежаще исполнившей условие контракта, доли в общем имуществе, условиями контракта установлен исчерпывающий перечень обстоятельств, при которых изменение/уменьшение передаваемой доли Российской Федерации в объекте недопустимо, в остальных случаях действуют условия ст. 1048 ГК РФ, согласно которым прибыль, полученная товарищами, распределяется пропорционально стоимости их вкладов, контракт не содержит условий о том, что нарушение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по контракту не являются основаниями для уменьшения доли Российской Федерации, заключение договора

безвозмездного пользования не идентично заключению договора аренды земельного участка, именно право аренды земельного участка должно было позволить истцу получить статус застройщика и приобрести соответствующие такому статусу права и обязанности, передача имущества в безвозмездное пользование третьему лицу лицом, получившим имущество в безвозмездное пользование от собственника, не допускается, при этом ответчиком не представлено доказательств, что Российская Федерация давала согласие на передачу права безвозмездного пользования истцу, мероприятия по строительству и вводу спорных жилых домов в эксплуатацию и по получению разрешительной документации не могли осуществляться на основании договоров в отношении других земельных участков, которые заключены после строительства и ввода домов в эксплуатацию, договоры пользования земельными участками были заключены после строительства корпусов 4, 5, отсутствие прав истца на земельные участки, на которых расположены корпуса 2, 3, явилось основанием для отказа истцу в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию, договоры пользования не содержат условий об отмене заключения договоров аренды на земельные участки, условиями распоряжения ФАУФИ от 07.06.2005г. № 735-р ответчик ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России определен как заказчик, а не застройщик, именно истец фактически является застройщиком, обеспечивающим за свой счет строительство спорных объектов, факт передачи общей площади в объеме 13 975,9 кв.м ответчику ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России, Министерству обороны Российской Федерации подтверждается дополнительными соглашениями и актами приема-передачи.

Истцом заявлено о частичном отказе от требований в части требования об обязанности ответчика подписать дополнительное соглашение к инвестиционному контракту от 23.06.2005г. № 08-8/735 – протокол предварительного распределения общей жилой и общей нежилой площадей по объектам, расположенным по строительному адресу: г. Москва, ул. Мартовская Тишина, вл. 10, в редакции истца.

Суд в соответствии со ст. 49 АПК РФ принимает отказ истца от иска в указанной части, как непротиворечащий закону и не нарушающий права других лиц, и прекращает производство в указанной части.

Представитель ответчика ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России возражал против удовлетворения требований по доводам, изложенным в отзыве, письменных объяснениях, сославшись на исполнение ответчиком обязательств по контракту по вовлечению в инвестиционный проект земельного участка общей площадью 3,115 га, а также на то, что контракт не исполнен и является действующим, акт о реализации инвестиционного контракта и распределении долей не подписан, доли не распределены, ответчику передано только 11,89% общей жилой площади (21 537,80 кв.м), условиями контракта установлено распределение общей площади объекта, введенного в эксплуатацию, в размерах больше, чем предусмотрено контрактом, контракт не содержит условия и правил перерасчета вкладов, новых соотношений распределения площадей, инвестиционным вкладом Российской Федерации являлось предоставление земельных участков общей площадью 3,115 га, земельные участки, задействованные под строительство жилого комплекса, находятся в федеральной собственности и переданы на праве постоянного (бессрочного) пользования ответчику, подписав договоры о предоставлении в безвозмездное пользование земельных участков под строительство во исполнение инвестиционного контракта, в требуемой письменной форме стороны внесли изменения в условия контракта, не затрагивая его существенные условия, право постоянного (бессрочного пользования) не предусматривает возможности распоряжения участками, в том числе предоставление их в аренду, истец обращался в суд с требованием о признании недействительными договоров пользования земельными участками и отказался от иска, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию выдавались на имя ответчика, истец не являясь юридически

застройщиком и собственником квартир, без согласования с ответчиком в нарушение условий контракта заключает предварительные договоры купли-продажи, ответчиком с истцом был заключен договор по условиям которого ответчик, являясь заказчиком (застройщиком), передал часть своих функций истцу, истцом на основании договоров пользования и разработанной им необходимой документации были получены разрешения на строительство, возведены объекты, что свидетельствует об участии истца в реализации инвестиционного контракта, требование истца об установлении факта передачи квартир является необоснованным, согласно дополнительным соглашениям и актам приема-передачи стороны произвели распределение, в соответствии с которым Российской Федерации передано 75 квартир общей жилой площадью 6 814,7 кв.м, 6 896,2 общей площади в соответствии с актом приема-передачи от 20.03.2006г. не относятся к контракту сторон, не расположены на земельной участке площадью 3,115 га, передача 265 кв.м жилой площади по дополнительному соглашению к другому контракту 1999г. не относится к спорным отношениям.

Представитель ответчика Министерство обороны Российской Федерации против удовлетворения исковых требований возражал по доводам, изложенным в отзыве, пояснив, что в реализацию инвестиционного контракта вовлечены земельные участки с кадастровыми номерами 77:03:0003007:1003, 77:03:0003007:1005, 77:03:0003007:1006 общей площадью 3,115 га, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования ответчика ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России, на указанные земельные участки заключены договоры пользования, в рамках реализации контракта в счет доли Российской Федерации истцом передано 6 814,7 кв.м общей жилой площади, 6 896 кв.м общей коммерческой нежилой площади, указанная жилая площадь передана по построенным жилым домам, возведенным на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0003007:1005, обязательства по передаче жилой площади в счет доли государства истцом исполнены не в полном объеме, в декабре 2019г. истец представил на рассмотрение проект дополнительного соглашения об уменьшении доли Российской Федерации на 64%, в согласовании которого было отказано по причине ущемления законных имущественных интересов Российской Федерации, при заключении контракта стороны исходили из того, что доля Российской Федерации ни при каких обстоятельствах изменению не подлежит, использование земельных участков на безвозмездной основе позволило истцу участвовать в реализации инвестиционного проекта, начиная с 2001г. до настоящего времени истец не предъявлял требования по оформлению используемых безвозмездно земельных участков в аренду, контракт не расторг, жилые дома, возведенные на участках, введены в эксплуатацию, что свидетельствует о том, что использование земельных участков на безвозмездной основе позволило истцу участвовать в реализации инвестиционного контракта, отсутствие договора аренды не препятствовало истцу при регистрации его прав на помещения в ранее введенных в эксплуатацию домах корпуса 1 и 2, основная цель истца доказать в рамках данного спора, что ответчики не исполнили обязательства по оформлению договора аренды, уменьшить долю Российской Федерации, обосновав невнесением ответчиком вклада, несмотря на то, что объекты построены и на часть объектов зарегистрированы права, что является злоупотреблением правом и основанием для отказа в удовлетворении требований на основании ст. 10 ГК РФ, именно по предварительным договорам купли-продажи истец осуществлял реализацию квартир в жилом комплексе «Немчиновка», строящемся в рамках спорного инвестиционного контракта, земельный участок для которого также предоставлялся истцу без оформления договора аренды, привлечение третьих лиц по условиям контракта возможно только после заключения сторонами контракта протокола предварительного распределения общей жилой и нежилой площади объекта, истец, длительное время

уклоняясь от заключения данного соглашения, сам препятствовал привлечению в строительство денежных средств третьих лиц (соинвесторов), истец, полагая, что земельные участки не были переданы в соответствии с условиями контракта, был вправе не осуществлять строительство и потребовать расторжения контракта, условия контракта предусматривают строительство объектов как за счет собственных средств, так и за счет заемных и/или привлеченных средств, выбор способа финансирования предоставлен инвестору, по первому требованию истцом избран ненадлежащий способ защиты права.

Третье лицо отзыв или письменные возражения на исковое заявление не представило.

Исследовав в открытом судебном заседании письменные материалы дела, заслушав позицию и пояснения представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005г. № 735-р согласовано предложение Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы, согласованное с Минобороны России, осуществить за счет средств инвестора, отобранного на конкурсной основе, строительство жилого комплекса общей площадью не менее 75 000 кв.м (в том числе не менее 46 100 кв.м общей площади квартир, не менее 4 480 кв.м общей нежилой площади и не менее 442 парковочных машино/мест) на земельном участке общей площадью 3,115 га, состоящем из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы (кадастровый номер 77:03:03007:022), имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, со сносом 4 зданий и сооружений согласно приложению к распоряжению, находящихся в оперативном управлении Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы, имеющих адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, военный городок № 4, д. 10, стр. 1, 91, 92, 92а, рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета НДС на дату оценки согласно отчету № 2/02-05 составляет сумму в рублях, эквивалентную не менее 12 572 861 доллару США.

В п. 2 распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005г. № 735-р установлено, что согласие действительно при выполнении инвестором основных условий инвестиционного контракта: инвестор осуществляет строительство объекта, указанного в п. 1 распоряжения, общей площадью не менее 75 000 кв.м (в том числе не менее 46 100 кв.м общей площади квартир, не менее 4 480 кв.м общей нежилой площади и не менее 442 парковочных машино/мест), за счет собственных и/или привлеченных средств, общий объем инвестиций в осуществление инвестиционного контракта составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 57 541 721 доллару США, по окончании строительства объекта инвестор передает установленным порядком для оформления в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организаций Минобороны России в виде отдельных квартир с муниципальной отделкой не менее 30 % от общей площади квартир (не менее 13 830 кв.м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 21 395 010 долларов США, не менее 10 % от общей нежилой площади (не менее 448 кв.м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 691 264 доллара США, увеличение затрат инвестора, связанных с реализацией контракта, изменение курса доллара США по отношению к рублю не являются основаниями для уменьшения передаваемой доли Российской Федерации во вновь возведенном объекте.

В пп. е п. 2 распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005г. № 735-р предусмотрено, что по условиям инвестиционного контракта доля Российской Федерации не может быть уменьшена.

Между Долгоруковской квартирно-эксплуатационной частью района КЭУ г. Москвы (заказчик) и ОАО «494 Управление начальника работ» (инвестор) на основании распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 07.06.2005г. № 735-р заключен инвестиционный контракт о застройке земельного участка, являющегося собственностью Российской Федерации, находящегося в пользовании Министерства обороны Российской Федерации и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, от 23.06.2005г. № 08-8/735, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по застройке земельного участка общей площадью 3,115 га, состоящего из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, находящегося в собственности Российской Федерации и принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования правообладателю (кадастровый номер 77:03:03007:022), со сносом зданий и сооружений, расположенных на указанном земельном участке.

В п. 2.2 контракта в редакции дополнительного соглашения от 05.06.2018г. № 6 указаны характеристики объекта:

- место нахождения: земельный участок общей площадью 3,115 га, состоящий из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10 (кадастровый номер 77:03:03007:022);

- строительные данные об объекте: жилой комплекс общей площадью не менее 75 000 кв.м, в том числе общей площадью квартир не менее 46 100 кв.м, общей нежилой площадью не менее 4 480 кв.м, не менее 442 парковочных машино/мест (площади уточняются проектом);

- общий объем инвестиций, необходимых для строительства объекта, составляет сумму в рублях, эквивалентную не менее 57 541 721 долларов США, данная сумма будет уточнена после разработки и утверждения проектно-сметной документации, а также по фактически произведенным инвестором затратам, увеличение затрат инвестора, связанных с реализацией контракта, изменение курса доллара США по отношению к российскому рублю не являются основаниями для уменьшения передаваемой доли Российской Федерации в объекте;

- дата начала инвестиционного проекта: второй квартал 2005г.;

- дата сдачи объекта в эксплуатацию: четвертый квартал 2018г.;

- дата завершения инвестиционного проекта: четвертый квартал 2018г.;

- сведения об обременении земельного участка, предоставленного под строительную площадку, и расположенных на нем объектов недвижимости (аренда, доверительное управление, сервитут, залог и др.): участок и объекты свободны от обязательств.

Пунктом 2.3 контракта предусмотрено, что в рамках реализации инвестиционного проекта инвестор обязуется за счет собственных, заемных и (или) привлеченных финансовых средств в установленном контрактом порядке осуществить финансирование строительства 100% общей жилой и общей нежилой площадей объекта (площадь уточняется проектом), снос зданий, сооружений, расположенных на застраиваемом земельном участке и имеющих адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, согласно приложению к контракту.

В соответствии с п. 3.1 контракта целью инвестиционной деятельности сторон по контракту является вложение инвестиций и осуществление практических действий в рамках реализации инвестиционного проекта по строительству объекта.

Согласно п. 3.2 контракта объем инвестиционного вклада инвестора составляет сумму в рублях, эквивалентную 57 541 741 доллару США.

В п. 3.3 контракта установлено, что объем инвестиционного вклада собственника на основе произведенной оценки согласно отчету № 2/02-05 «Об определении рыночной стоимости земельных участков площадью 1,815 га и 1,3 га и расположенных на них зданий по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, владение 10», выполненного ООО «НЭКСО», на дату оценки без учета НДС составляет сумму в рублях, эквивалентную не менее 12 572 861 доллару США.

Пунктом 1.4 контракта предусмотрено, что собственником является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом, в собственности которой находятся здания и строения на земельном участке (включая сам земельный участок) по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10 (кадастровый номер 77:03:03007:022).

В соответствии с п. 4.12 контракта после утверждения проектно-сметной документации в соответствии с п. 5.3 контракта заказчик и инвестор подписывают протокол предварительного распределения общей жилой и общей нежилой площадей объекта.

После завершения строительства объекта стороны подписывают акт о реализации инвестиционного контракта и распределении долей в возведенном объекте, в соответствии с которым осуществляется распределение прав на объект (исключая площади общего пользования и инженерного назначения, неразрывно связанные системами жизнеобеспечения жилой части объекта) с учетом исполнения инвестором п.п. 4.4, 4.5 контракта.

Согласно п. 1.19 контракта под протоколом предварительного распределения общей жилой площади стороны определили дополнительное соглашение к контракту, предварительно определяющее доли заказчика и инвестора по общим жилым площадям и номерам квартир согласно проектно-сметной документации, подписываемое сторонами и согласованное с собственником.

В соответствии с 1.13 контракта строительной площадкой является земельный участок общей площадью 3,115 га, состоящий из двух земельных участков площадями 1,815 га и 1,3 га, являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, находящийся в собственности Российской Федерации, принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования правообладателю и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, (кадастровый номер 77:03:03007:022).

Согласно с п. 1.10 контракта правообладателем является Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района КЭУ г. Москвы, в оперативном управлении которой находятся здания и сооружения, расположенные на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, военный городок № 4, д.д. 1, 91, 92, 92а (Свидетельство о внесении в реестр федерального имущества от 08.08.2002г. № 07707981).

В соответствии с п. 5.1 контракта первый этап реализации инвестиционного проекта включает в себя, в том числе оформление в месячный срок после подписания контракта договора аренды земельного участка с инвестором под проектирование и строительство объекта и оформление земельно-правовых отношений в соответствии с земельным законодательством.

Согласно 4.1 контракта на момент заключения контракта земельный участок, указанный в п. 1.13 контракта, и расположенные на нем объекты недвижимого имущества являются собственностью Российской Федерации.

В п. 6.2.2 контракта установлена обязанность заказчика в месячный срок оформить инвестору договор краткосрочной аренды земельного участка на период проектирования и строительства, а также предоставить строительную площадку (п. 1.13 контракта) с находящимися на нем зданиями и сооружениями.

При этом п. 6.2.10 контракта предусмотрена обязанность заказчика совместно с инвестором оформить земельно-правовые отношения на период проектирования и строительства объекта.

В соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28.12.2008г. № 1986 земельный участок, находящийся в собственности Российской Федерации, с кадастровым номером 77:06:03007:002, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Матросская тишина, вл. 10, площадью 70 574 кв.м, предоставленный на праве постоянного (бессрочного) пользования Долгоруковской КЭЧ района КЭУ города Москвы (свидетельство о государственной регистрации права от 02.06.2004г. № 77-01/05-6/2004-275) для эксплуатации зданий и сооружений войсковой части № 48427, разделен на четыре самостоятельных земельных участка в границах, указанных в проекте раздела вышеуказанного земельного участка.

Земельные участки с кадастровым номером 77:03:0003007:1003 площадью 10 400 кв.м, кадастровым номером 77:03:0003007:1005 площадью 13 750 кв.м, кадастровый номер 77:03:0003007:1006 площадью 7 000 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, принадлежит на праве собственности Российской Федерации, о чем в ЕГРН внесены регистрационные записи от 18.08.2011г. № 77-77-14/011/2011-084, № 77-77-14/011/2011-084, № 77-77-14/011/2011-087, № 77-77-14/011/2011-085, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 18.08.2011г. № 77-АН 503235, № 77-АН 503237, № 77-АН 503236 соответственно, и переданы на праве постоянного (бессрочного) пользования Долгоруковской квартирно-эксплуатационной части района КЭУ г. Москвы, о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись регистрации от 18.08.2011г. № 77-01/05-6/2004-275, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 17.10.2011г. № 77-АН 503724, № 77-АН 503726, № 77-АН 503728.

В п. 4.3 контракта установлено, что после завершения строительства распределение жилой и нежилой площадей объекта осуществляется в следующих соотношениях:

- по общей жилой площади: не менее 30 % от общей площади квартир объекта (не менее 13 830 кв.м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 21 395 010 долларов США - в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организациям Минобороны России в виде отдельных квартир с муниципальной отделкой, 70 % от общей площади квартир объекта (не менее 32 270 кв.м) инвестору и/или привлеченным им соинвесторам в собственность (п. 4.3.1 контракта);

- по общей коммерческой нежилой площади: не менее 10 % от общей нежилой площади объекта (не менее 448 кв.м), что в денежном выражении составит сумму в рублях, эквивалентную не менее 691 264 долларам США - в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организациям Минобороны России, не менее 90 % от общей нежилой площади объекта (не менее 4 032 кв.м) в собственность инвестора и привлеченным им соинвесторам (п. 4.3.2 контракта);

- по площади парковочных мест: 100 % площади (количества) парковочных инвестору и привлеченным им соинвесторам в собственность (п. 4.3.3 контракта).

Пунктом 4.5 контракта предусмотрено, что если в процессе реализации инвестиционного проекта инвестор обеспечит ввод в эксплуатацию общей площади объекта в размерах больших, чем предусмотрено контрактом, то полученная дополнительная общая жилая и нежилая площадь распределяется в соотношении согласно п.п. 4.3.1 и 4.3.2 контракта по дополнительному соглашению.

Распоряжением префекта Восточного административного округа города Москвы от 31.01.2007г. № 182-В-РП «О вводе в эксплуатацию законченного строительством жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой по адресу: г. Москва, ул.

Матросская Тишина, владение 10, корпуса 4, 5» на основании акта приемочной комиссии, утвержденного приказом начальника службы расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации от 30.12.2006г. № 138 «Об утверждении акта Государственной приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию объекта «Жилой комплекс с подземным гаражом-автостоянкой» с БКТП, инженерными сетями и благоустройством по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корпуса 4, 5 (шифр 130/57)», заявления инвестора от 25.01.2007г. № 568/26/7 и итогового заключения инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Министерства обороны Российской Федерации от 25.01.2007г. № 197 введен в эксплуатацию законченный строительством жилой комплекс с подземным гаражом-автостоянкой по адресу: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5.

Согласно п. 2 дополнительного соглашения от 15.09.2008г. № 01-16/53 инвестор произвел работы по строительству в части жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5, объект введен в эксплуатацию распоряжением Префекта Восточного административного округа г. Москвы от 31.01.2007г. № 182-В-РП.

В дополнительном соглашении от 15.09.2008г. № 01-16/53 стороны распределили жилую площадь в жилых домах-новостройках по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5 следующим образом:

- доля заказчика по жилой площади в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 1), составляет 1 831,3 кв.м, в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 5 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 2), составляет 4 983, 4 кв.м;

- доля инвестора по жилой площади в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 1), составляет 14 017,2 кв.м, в жилом доме-новостройке по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 5 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 2), составляет 3 657,1 кв.м;

- итого в жилых домах-новостройках по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4, 5 (почтовый адрес: г. Москва, Попов пр-д, д. 1, корп. 1, 2), общей жилой площадью в размере 24 489 кв.м устанавливается распределение: заказчику – 6 814,7 кв.м, инвестору – 17 674,3 кв.м. в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление организациям Минобороны России.

Сторонами подписан акт приема-передачи от 15.09.2008г., в соответствии с п. 3 которого инвестор передает, а заказчик принимает в жилых домах по адресу: г. Москва, Попов пр-д, корп. 1, 2 (строительный адрес: г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 1, корп. 4, 5), 75 квартир общей площадью 6 814,7 кв.м, а также дополнительное соглашение (акт о частичной реализации инвестиционного контракта) от 15.09.2008г. о распределении общей жилой площади в указанном соотношении.

Между ФГУ «Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации и ОАО «494 УНР» (пользователь) заключены договоры пользования земельными участками от 12.08.2011г. № 1121/18/2011, № 1121/19/2011, № 1121/20/2011, предметом которых во исполнение условий инвестиционного контракта от 23.05.2005г. № 08-8/735 являются следующие земельные участки:

- земельный участок, состоящий из двух земельных участков площадями 1,04 га (кадастровый номер 77:03:0003007:1003) и 0,7 га (кадастровый номер 77:03:0003007:1006), являющихся частью земельного участка площадью 7,057 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 2, 3,

предоставляемый для строительства жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой;

- земельный участок площадью 7 000 кв.м (кадастровый номер 77:03:0003007:1006), являющийся частью земельного участка площадью 7,057 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 2, 3, предоставляемый для строительства жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой;

- земельный участок площадью 10 400 кв.м (кадастровый номер 77:03:0003007:1003), являющийся частью земельного участка площадью 7,057 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 2, 3, предоставляемый для строительства жилого комплекса с подземным гаражом-автостоянкой.

Пунктами 2.1 договоров установлено, что договоры заключены сроком на 11 месяцев, в случае если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия договора письменно не уведомит другую сторону о расторжении договора, договоры считаются пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

Управлением государственного архитектурно-строительного надзора Министерства обороны Российской Федерации истцу выдано разрешение на строительство от 30.12.2011г. № RU7197000-197/281 многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, площадь земельного участка 1,74 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10.

В письме руководителю Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации Д.А. Куракину от 19.03.2013г. № 272/ОУС истец просил дать указания об оформлении земельно-правовых отношений во исполнение условий инвестиционного контракта, указав, что Российская Федерация в 2008г. изменила конфигурацию пятна застройки без изменения площади земельного участка (3,115 га), вместо двух земельных участков стало – три, на которые оформлено право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования ФГУ «Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации».

Письмом от 09.02.2016г. № 13/ОУС истец уведомил заместителя начальника ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации о реализации инвестиционного контракта – строительстве двух корпусов 2 и 3, указав, что нарушение сроков обусловлено изменением конфигурации пятна застройки в 2008г., переработкой и согласованием предпроектной документации, утверждением градостроительного плана в апреле 2013г., а также о том, что договор аренды земли с истцом не заключен.

Дополнительным соглашением от 09.09.2016г. № 4 в связи с реорганизацией ФГУ «Долгоруковская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации путем присоединения к ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации в преамбулу договора внесены изменения.

Главным управлением контрольной и надзорной деятельности Министерства обороны Российской Федерации истцу выданы заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов от 08.02.2019г. № 111.02.19.32-03, от 22.02.2019г. № 111.02.19.40-05 о соответствии объекта «Многофункциональный жилой комплекс с

подземной автостоянкой, корпуса 2, 3 с инженерными сетями» - «Третий корпус с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями, благоустройством, озеленением и наружным освещением территории, дренажом и ДНС»; «Второй корпус с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями, физкультурно-оздоровительным центром, благоустройством, озеленением и наружным освещением» техническим регламентам, государственным стандартам, строительным нормам и правилам и проектной документации.

Истцом в адрес директора ДИО Министерства обороны Российской Федерации, заместителя министра обороны Российской Федерации направлены требования от 22.03.2019г. № 24/ОУС, 25/ОУС об оформлении договора аренды на земельные участки.

Ответчик Министерство обороны Российской Федерации в ответе от 25.04.2019г. № 141/12322 сообщил истцу о том, что земельные участки, вовлеченные в реализацию контракта, фактически предоставлены ответчиком в пользование истца, передача на правах аренды земельных участков под жилищное строительство ограничено законодательством Российской Федерации, в связи с чем заключение договоров аренды не представляется возможным, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:03:0003007:1003 и 77:03:0003007:1006 в 2011-2019гг. возведены 2 жилых дома, при этом протоколы распределения квартир не подписаны.

Истцом в адрес Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации было направлено дополнительное соглашение – протокол предварительного распределения общей площади, что подтверждается письмом от 26.12.2019г. № 108/ОУС, в п. 3 которого указано, что при возведении 75 000 кв.м общей площади объекта, предусмотренных инвестиционным проектом, размер инвестиционного вклада сторон изменился, т.к. заказчик не исполнил свои обязательства, установленные п.п. 6.2.2 и 1.3 контракта, и не передал земельные участки инвестору в аренду в установленном порядке, инвестор не мог привлекать денежные средства третьих лиц в рамках долевого строительства, а был вынужден привлекать кредитные средства банковских учреждений, в связи с чем размер инвестиционного вклада заказчика изменился (уменьшился) и составил сумму, эквивалентную 4 492 581 доллару США, которая является разницей между стоимостью земельных участков с находящимися на них зданиями и сооружениями (в соответствии с оценкой согласно отчету № 2/02-05 Об определении рыночной стоимости земельных участков площадью 1,815 га и 1,3 га и расположенных на них зданий по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, владение 10», выполненного ООО «НЭКСО») и стоимостью привлеченных денежных средств на сумму, эквивалентную 8 080 280 доллару США, размер фактического вклада Российской Федерации в реализацию инвестиционного проекта составил сумму эквивалентную 4 492 581 долларов США, таким образом, заказчик внес в общее дело только 35,8% своего вклада, предусмотренного инвестиционным контрактом, при этом инвестиционный вклад инвестора изменился – увеличился на стоимость привлеченных средств по банковским кредитам на сумму, эквивалентную 8 080 280 долларов США, стороны договорились распределить возведенные и предусмотренные в рамках инвестиционного контракта жилую, нежилую коммерческую площади и машиноместа в следующих соотношениях:

- по общей жилой площади: заказчику – 4 951,1 кв.м, инвестору – 41 148,9 кв.м;
- по общей коммерческой нежилой площади: заказчику – 160,4 кв.м, инвестору – 4 319,6 кв.м;
- по площади парковочных мест: заказчику – 0, инвестору – 442 шт.

Истцом в материалы дела представлено заключение специалиста об определении затрат ОАО «494 УНР», связанных с реализацией инвестиционного контракта от 23.06.2005г. № 08-8/735, и экономическому анализу эффективности инвестиционного проекта от 16.03.2020г. № 20/01-09, в соответствии с которым установлено отсутствие

экономической выгоды от реализации контракта для инвестора в связи с получением отрицательного экономического результата.

В соответствии с уведомлениями от 30.07.2020г. № 153/9/11445, № 153/9/11446 Министерством обороны Российской Федерации отказано истцу в выдаче разрешений на ввод объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, площадь земельного участка 1,74 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10» в эксплуатацию, т.к. истец не является застройщиком.

В письме от 11.06.2020г. № 141/17255 директор Департамента имущественных отношений Министерства Российской Федерации сообщил истцу о том, что строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, площадь земельного участка 1,74 га, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10» осуществлено на основании инвестиционного контракта от 23.06.2005г. № 08-8/735, заказчиком-застройщиком по данному инвестиционному контракту выступает ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, строительство объекта велось на земельных участках с кадастровыми номерами 77:03:0003007:1003, 77:03:0003007:1006, находящихся в федеральной собственности и предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, предоставление земельных участков ОАО «494 УНР» не осуществлялось, также срок действия разрешения на строительство, выданного ОАО «494 УНР», истек 31.12.2019г., в связи с чем выдача истцу разрешения о вводе объекта в эксплуатацию является нецелесообразной.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2020г. по делу № А40-150262/20-33-1097 по заявлению ОАО «494 Управление начальника работ» о признании незаконными решения, оформленного письмом от 30.06.2020г. № 153/9/11445, и решения, оформленного письмом от 30.06.2020г. № 153/9/11446, обязании Министерства обороны Российской Федерации в лице Департамента строительства Министерства обороны Российской Федерации в 10-дневный срок с момента вступления в законную силу решения суда переоформить на застройщика разрешение на строительство от 30.12.2011г. № RU7197000-197/281, указав в нем застройщиком и лицом, которому выдается данное разрешение, - ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации; обязании Министерства обороны Российской Федерации в лице Департамента строительства Министерства обороны в 10-дневный срок с момента вступления в законную силу решения суда продлить срок действия разрешения на строительство от 30.12.2011г. № RU7197000-197/281 по форме Приложения № 3 к Административному регламенту, утвержденному приказом Министра обороны Российской Федерации от 28.03.2019г. № 171 (п. 14 Административного регламента), ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны принять у ОАО «494 УНР» документы для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, расположенного по адресу г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корпус 3: Разрешение на строительство от 30.12.2011г. № RU7197000-197/281 - оригинал; акт о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических условий - оригинал; акт о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов - оригинал; акт о соответствии параметров построенного

(реконструируемого) объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов - оригинал; акт приемки законченного строительством объекта - оригинал; технический план здания (схема, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка) и диск от 27.04.2020г. - оригинал; заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации; обязанности ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации обратиться в Министерство обороны Российской Федерации с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корпус 3, по форме Приложения № 4 Административного регламента, утвержденного приказом Министра обороны Российской Федерации от 28.03.2019г. № 171, с приложением документов предусмотренных ч. 3 ст. 55 ГрК РФ и п. 16 Административного регламента: правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута; градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство; разрешение на строительство; акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство; документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения; схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство; заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов; технический план объекта, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ; обязанности Министерства обороны Российской Федерации выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, корпус 3, в удовлетворении требований отказано, судом установлено, что в рамках реализации инвестконтракта третьим этапом строительства заявителем возведены и полностью готовы к эксплуатации многоэтажные дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями: корпус 2 с физкультурно-оздоровительным центром, с элементами благоустройства, озеленения и наружным освещением; корпус 3 с элементами благоустройства, озеленения и наружным освещением территории, дренажом ДНС, по адресу: г. Москва, ул. Матросская тишина, вл. 10, всего в хозяйственный оборот были вовлечены три земельных участка, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, общей площадью 3,115 га: земельный участок общей площадью 10 400 кв.м (1,04 га) с кадастровым номером 77:03:0003007:1003, земельный участок общей площадью 13 750 кв.м (1,375 га) с кадастровым номером 77:03:0003007:1005, земельный участок общей площадью 7 000 кв.м (0,7 га) с кадастровым номером 77:03:0003007:1006, между

ФГКЭУ «Долгоруковская КЭЧ района» Минобороны России (Заказчик) и ОАО «494 УНР» (Инвестор) заключен договор от 10.12.2010г., согласно которого заказчик передает часть своих функций ОАО «494 УНР» по выполнению комплекса работ по обеспечению проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого комплекса с объектами инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, в комплекс работ входит получение в необходимом объеме исходно-разрешительной документации, во исполнение указанного договора заявителем 30.12.2011г. получено разрешение на строительство от 30.12.2011г. № RU7197000-197/281, выданное управлением государственного архитектурно-строительного надзора МО РФ на строительство объекта капитального строительства «Многофункциональный жилой комплекс с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально - культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями», в соответствии с которым заявителем осуществлено строительство корпусов 2 и 3, со сроком действия по 31.12.2019г., ОАО «494 Управление начальника работ» обратилось в Минобороны РФ, в ответ получены решения, оформленные письмами от 30.06.2020г. № 153/9/11445 и 153/9/11446, поскольку в Департамент строительства Минобороны России за выдачей разрешения на ввод объектов обращались ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ, а затем заявитель (ОАО 494 УНР), Департаментом строительства Минобороны России с целью определения уполномоченного лица (застройщика) и уточнения прав на земельный участок был направлен запрос в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации (Директивой Министра обороны Российской Федерации от 15.06.2020г. № Д-27 с 01.09.2020г. переименован в Департамент военного имущества Министерства обороны Российской Федерации), на вышеуказанный запрос от Департамента имущественных отношений Минобороны России получена позиция о том, что заявитель (ОАО 494 УНР) не является застройщиком и земельные участки ему не передавались (исх. от 11.06.2020г. № 141/17255), 23.06.2020г. (вх. №№ 13655, 13654) заявитель (ОАО 494 УНР) (от 22.06.2020г. исх №№ 130, 131) повторно обратился в Департамент строительства Минобороны России с заявлениями на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, поскольку заявитель не является застройщиком и не обладает правами на земельные участки под объектами, оснований для удовлетворения требований не имеется.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2021г. по делу № А40-63196/20-97-343 по иску ОАО «494 УНР» к ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России и Минобороны России об обязанности исполнить обязательства по инвестиционному контракту от 23.06.2005г. № 08-8/735, а именно, по оформлению договора краткосрочной аренды земельных участков, об обязанности прекратить право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, об обязанности подать документы на регистрацию изменений в ЕГРН, об обязанности организовать ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию на объект, об обязанности выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в удовлетворении требований отказано в полном объеме со ссылкой на то, что для реализации инвестиционного контракта были вовлечены три земельных участка, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, общей площадью 3,115 га: земельный участок общей площадью 10 400 кв.м (1,04 га) с кадастровым номером 77:03:0003007:1003, земельный участок общей площадью 13 750 кв.м (1,375 га) с кадастровым номером 77:03:0003007:1005, земельный участок общей площадью 7 000 кв.м (0,7 га) с кадастровым номером 77:03:0003007:1006, на указанные земельные участки с истцом были заключены договоры пользования земельным участком: договор от 12.08.2011г. № 1121/19/2011 и договор от 12.08.2011г. № 1121/20/2077, данные договоры соответствовали действующему на тот момент земельному законодательству,

были подписаны истцом и ответчиком в целях реализации инвестиционного контракта для строительства жилого комплекса, каких-либо дополнительных условий об аренде, в том числе пунктов о заключении аренды в будущем, протоколов разногласий данные договоры не содержали, тем самым стороны, подписав соглашения о предоставлении в безвозмездное пользование земельных участков под строительство во исполнение инвестиционного проекта, в требуемой письменной форме внесли изменения в условия инвестиционного контракта, не затрагивая его существенные условия, данные соглашения к контракту позволили сторонам надлежащим образом исполнять обязанности по основному договору - реализовывать инвестиционный проект, 10.12.2010г. с истцом был заключен договор № 8/2010, согласно условиям которого ответчик, являясь заказчиком (застройщиком), передал часть своих функций истцу по выполнению комплекса работ по обеспечению проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого комплекса с объектами инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, согласно условиям п. 1.2. указанного договора в комплекс работ входит получение в необходимом объеме исходно-разрешительной документации, истцом на основании вышеуказанных договоров и разработанной им необходимой разрешительной, проектно-сметной документации в рамках реализации инвестиционного контракта были получены разрешения на строительство 2-х жилых домов по строительным адресам: ул. Матросская Тишина, владение 10, корп. 4, 5 (разрешение от 05.05.2006г. № Р-1423/01, выданное Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы); - многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями по строительным адресам: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 3, 2, 1 (разрешение на строительство от 30.12.2011г. № RU7197000-197/281, выданное Управлением государственного архитектурно-строительного надзора МО РФ), возведены объекты ориентировочной общей площадью 76 247,5 кв. м., в том числе 4 жилых дома, на два из которых: жилой дом по адресу: Попов проезд, д. 1, корп. 1 (строительный адрес: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4) и жилой дом по адресу: Попов проезд, д. 1, корп. 2 (строительный адрес: ул. Матросская Тишина, владение 10, корпус 5) получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.01.2007г. № 182-В-РП. 3) по двум введенным жилым домам (Попов проезд, д. 1, корп. 1 и 2), 15.09.2008г. подписаны дополнительные соглашения о распределении квартир и акты приема-передачи, все вышеуказанные действия по строительству жилого комплекса в целях реализации инвестиционного контракта, были возможны в результате вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков общей площадью 3,115 га, являющихся собственностью Российской Федерации и вкладом Российской Федерации в реализацию данного строительства, фактическими обстоятельствами и материалами дела подтверждается, что ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России была выполнена основная обязанность по представлению земельных участков под строительство жилого комплекса, необходимая для исполнения истцом своих обязательств по контракту, в части подготовки предпроектной и проектной документации, получения разрешения на строительство и строительства комплекса, земельные участки общей площадью 3,115 га, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, являлись вкладом Российской Федерации в инвестиционный проект, использовались в соответствии с условиями контракта в целях реализации инвестиционного проекта, что подтверждается такими обстоятельствами как строительство и ввод в эксплуатацию двух жилых домов (строительный адрес: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 4 и 5), а также строительство и действия по получению разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта - многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями по

строительным адресам: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 3, 2, 1, условиями инвестиционного контракта порядок заключения договора аренды не установлен, требования к ответчикам по оформлению с истцом договора краткосрочной аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 77:03:0003007:1003, 77:03:0003007:1005, 77:03:0003007:1006 и организации ответчиками ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства корпуса 2, 3 жилого комплекса являются взаимоисключающими, на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0003007:1005 расположены многоквартирный жилой дом (кадастровый № 77:03:0003007:1038) по адресу: пр-д Попов, д. 1, корп. 1, и многоквартирный жилой дом (кадастровый № 77:03:0003007:1039) по адресу: пр-д Попов, д. 1, корп. 2, в которых зарегистрированы права собственников жилых помещений, 08.04.2021г. получены в установленном законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта - многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, 1 пусковой комплекс, 3 этап № 77-77197000-2399- 2021-153; разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта - многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально - культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, 2 пусковой комплекс, 3 этап № 77-77197000-2398-2021-153.

Согласно ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Департаментом строительства Министерства обороны Российской Федерации выданы ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации разрешения на ввод в эксплуатацию от 08.04.2011г. № 77-77197000-2398-2021-153, № 77-77197000-2399-2021-153 многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями, 2 пускового комплекса, 3 этап, а также 1 пускового комплекса, 3 этап, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10.

Согласно разъяснениям, данным в п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011г. № 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 гл. 30 («Купля-продажа»), гл. 37 («Подряд»), гл. 55 («Простое товарищество») ГК РФ и т.д.

В ст. 8 Федерального закона от 25.02.1999г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» установлено, что отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемого между ними в соответствии с ГК РФ.

Исходя из условий инвестиционного контракта и правоотношений сторон по его реализации суд приходит к выводу, что инвестиционный контракт также имеет правовую природу договора простого товарищества, в связи с чем к правоотношениям сторон подлежат применению положения гл. 55 ГК РФ.

Условия контракта позволяют квалифицировать его также как договор подряда, так как в контракте содержатся условия, характеризующие подрядные отношения (гл. 37 ГК РФ), на инвестора возложены функции подрядчика по осуществлению за счет собственных или привлеченных средств направленных на финансирование совместной деятельности сторон.

Таким образом, контракт следует квалифицировать как смешанный договор.

В соответствии со ст. 1041 ГК РФ по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. Особенности договора простого товарищества, заключаемого для осуществления совместной инвестиционной деятельности (инвестиционного товарищества), устанавливаются Федеральным законом «Об инвестиционном товариществе».

Согласно ст. 1042 ГК РФ вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи.

Исходя из положений ст. 1048 ГК РФ прибыль, полученная товарищами в результате их совместной деятельности, распределяется пропорционально стоимости вкладов товарищей в общее дело, если иное не предусмотрено договором простого товарищества или иным соглашением товарищей.

Согласно ч. 1 ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

На основании п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» при разрешении споров, возникающих из договоров, в случае неясности условий договора и невозможности установить действительную общую волю сторон с учетом цели договора, в том числе исходя из текста договора, предшествующих заключению договора переговоров, переписки сторон, практики, установившейся во взаимных отношениях сторон, обычаев, а также последующего поведения сторон договора (ст. 431 ГК РФ), толкование судом условий договора должно осуществляться в пользу контрагента стороны, которая подготовила проект договора либо предложила формулировку соответствующего условия.

В соответствии с п. 1 ст. 2 АПК РФ основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, а также прав и законных интересов Российской Федерации в указанной сфере.

Согласно п. 1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Из указанных норм права следует, что судебной защите подлежит нарушенное право или нарушенный законный интерес.

При этом условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются, во-первых, установление наличия у истца, принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса; во-вторых, установление факта его нарушения; в-третьих, установление факта нарушения права истца именно ответчиком.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако, избранный им способ защиты права должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения.

В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты.

Кроме того, при выборе способа защиты нарушенного права необходимо учитывать, что судебный акт должен обладать свойством исполнимости, в случае, если принятие решения по такому делу не позволяет восстановить нарушенные права и не изменяет сложившуюся правовую ситуацию, отказ в иске является правомерным, поскольку способ защиты не приводит к восстановлению прав и имущественных интересов лиц.

Доводы истца о том, что в качестве инвестиционного вклада Российской Федерации может выступать исключительно предоставление истцу в аренду земельного участка под строительство жилого комплекса, истец является застройщиком строительства жилого комплекса, противоречат требованиям действующего законодательства, условиям Распоряжения собственника и контракта, а также обстоятельствам, установленным вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от: 22.12.2020г. по делу № А40-150262/20-33-1097, в части определения застройщиком лица, являющегося собственником или правообладателем земельного участка, к которым истец не относится.

Истцом заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу на период рассмотрения и до вступления в законную силу решения по делу № А40-94417/2021 по иску истца к ответчикам об обязании образовать из земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, земельные участки, имеющие площади 0,9528 га, 0,4156 га, 0,8964 га, 0,8502 га, об исполнении инвестиционного контракта от 23.06.2005г. № 08-8/735 по передаче в аренду земельных участков, расположенных по указанному адресу.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного спора до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

Согласно п. 1 ст. 145 АПК РФ производство по делу приостанавливается в случае невозможности рассмотрения дела до разрешения другого дела - до вступления в законную силу судебного акта соответствующего суда.

Рассмотрение одного дела до разрешения другого следует признать невозможным, если обстоятельства, исследуемые в другом деле, либо результат его рассмотрения имеют существенное значение для данного дела, то есть могут повлиять на результат его рассмотрения по существу. Следовательно, критерием для определения невозможности рассмотрения дела при рассмотрении вопроса о приостановлении производства по делу является наличие существенных для дела обстоятельств, подлежащих установлению при разрешении другого дела в арбитражном суде.

Данная норма направлена на устранение конкуренции между судебными актами по делам, пересекающимся предметом доказывания.

Поскольку установленные арбитражным судом обстоятельства по делу № А40-94417/2021 не могут повлиять на выводы суда по настоящему делу, ходатайство истца о приостановлении производства по делу не подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст. 64 АПК РФ, доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном АПК РФ и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В силу ч. 1 ст. 82 АПК РФ вопрос о назначении экспертизы для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, отнесен на усмотрение арбитражного суда.

Данная норма не носит императивного характера, удовлетворение ходатайства о проведении экспертизы является правом, а не обязанностью суда.

Экспертиза назначается при возникновении по делу вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, ремесла, искусства. Эксперт участвует в экспертизе, назначаемой судом в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и заключение эксперта будет допустимо лишь в том случае, если сама экспертиза назначена в соответствии с требованиями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

С помощью экспертизы устанавливаются факты, требующие специальных знаний, которыми суд, а также представитель заявителей апелляционной жалобы не обладают.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 31.05.2001г. № 73-ФЗ «О судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» экспертиза - процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла, которые поставлены судом в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу.

Специальные познания связаны с установлением фактических обстоятельств с использованием специальной подготовки и профессионального опыта за пределами права.

Заключение экспертизы является средством доказывания обстоятельств, имеющих существенное значение для разрешения спора, назначение экспертизы необходимо в целях проверки допустимости и достоверности представленных доказательств.

Суд, руководствуясь положениями действующего законодательства, принимая во внимание предмет спора и характер спорных правоотношений, непредставления истцом достаточных аргументов, обосновывающих необходимость проведения судебной экспертизы, возможность рассмотрения судом на основании представленных сторонами доказательств, отклоняет ходатайство истца о проведении экспертизы.

Поскольку условиями инвестиционного контракта установлено, что доля Российской Федерации не подлежит уменьшению, порядок заключения договора аренды не установлен инвестиционным контрактом, основания предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в аренду на торгах и без проведения торгов, предусмотрены ст. 39.6 ЗК РФ и расширительному толкованию не подлежат, материалами дела подтверждается, что ответчиком ФГКУ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО» Минобороны России была выполнена основная обязанность по представлению земельных участков под строительство жилого комплекса, необходимая для исполнения истцом своих обязательств по контракту, в части подготовки предпроектной и проектной документации, получения разрешения на строительство и строительства комплекса, земельные участки общей площадью 3,115 га, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Матросская Тишина, вл. 10, являлись вкладом Российской Федерации в инвестиционный проект, использовались истцом в соответствии с условиями контракта в целях реализации инвестиционного проекта, что подтверждается такими обстоятельствами как

строительство и ввод в эксплуатацию двух жилых домов (строительный адрес: ул. Матросская Тишина, владение 10, корп. 4 и 5), а также строительство и действия по получению разрешения на ввод законченного строительством объекта – многофункционального жилого комплекса с подземными автостоянками, физкультурно-оздоровительным центром, объектами социально-культурного назначения корпусов 2 и 3 и с инженерными сетями по строительным адресам: ул. Матросская Тишина, вл. 10, корп. 3, 2, 1, истцом заявлено требование об обязанности заключить договор аренды и дополнительное соглашение - протокола предварительного распределения общей жилой площади с уменьшением доли Российской Федерации со ссылкой на неисполнение ответчиком обязательства по предоставлению земельных участков в аренду лишь в 2019-2020гг., такое поведение стороны по контракту суд расценивает в качестве недобросовестного, по смыслу ст. 10 ГК РФ, также истцом документально и нормативно не обосновано нарушение его прав как участника инвестиционного контракта, учитывая, что сторонами подписан акт, подтверждающий передачу ответчику 75 квартир общей жилой площадью 6 814,7 кв.м, в связи с чем в части данного требования истцом избран ненадлежащий способ защиты права, удовлетворение требования в указанной части не восстановит права истца, передача 6 896,2 кв.м общей площади в соответствии с актом приема-передачи от 20.03.2006г. не относятся к контракту сторон, не расположены на земельной участке площадью 3,115 га, передача 265 кв.м жилой площади по дополнительному соглашению к другому контракту 1999г. не относится к спорным отношениям, истцом доказательств обратного не представлено, в результате чего требования не подлежат удовлетворению.

На основании ст. 110 АПК РФ судебные расходы по оплате государственной пошлины относятся на истца.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 12, 130, 309, 310, 431, 432, 450, 1041 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Принять отказ истца от иска в части обязанности ФГКУ "ЦЕНТРАЛЬНОЕ ТУИО" МИНОБОРОНЫ РОССИИ подписать дополнительной соглашение. Производство по делу в указанной части прекратить.

В остальной части иска отказать.

Возвратить ОАО "494 УНР" из федерального бюджета Российской Федерации 6 000 руб. 00 коп. госпошлины, уплаченной платежным поручением от 22.03.2021 № 36.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

С.В. Маслов