



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 января 2010 г. N 09АП-18010/2009-ГК

Дело N A40-82917/08-91-359

Резолютивная часть постановления объявлена "12" января 2010 года
Постановление изготовлено в полном объеме "19" января 2010 года
Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Кузнецовой Е.Е.,
судей Кораблевой М.С., Левиной Т.Ю.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Колесниковой О.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании
по правилам, установленным [АПК](#) РФ для рассмотрения дела в арбитражном суде
первой инстанции,
дело N A40-82917/08-91-359
по иску ООО "К.С.К.-Инвест"
к Правительству г. Москвы, Департаменту имущества г. Москвы, ЗАО "Группа
компаний "Дружба",
о выделе доли участника общей долевой собственности в натуре,
и по встречному иску ЗАО "Группа компаний "Дружба"
к ООО "К.С.К.-Инвест", Правительству г. Москвы, Департаменту имущества г. Москвы,
о выделе доли участника общей долевой собственности в натуре,
с привлечением в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных
требований относительно предмета спора, ООО "Экспресс-2", Префектуры ЦАО г. Москвы,
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Москве, Департамента г. Москвы по конкурсной политике,
при участии в судебном заседании:
от ООО "К.С.К.-Инвест": Александрова С.А. по доверенности от 20.08.2008 г.;
Позднякова Е.Н. по доверенности от 27.11.2009 г.; от Правительства г. Москвы: Талдыкин
А.Г. по доверенности от 25.06.2009 г.; от Департамента имущества г. Москвы: Талдыкин
А.Г. по доверенности от 22.12.2009 г.; от ЗАО "Группа компаний "Дружба": Блинков С.О. по
доверенности от 24.09.2009 г.; Сбоев Р.О. по доверенности от 07.07.2009 г.; от ООО
"Экспресс-2": Агалаков А.Л. по доверенности от 28.10.2009 г.; Куранов С.Н. по
доверенности от 24.12.2009 г.; Симоненко С.А. по доверенности от 28.10.2009 г.; от
Префектуры ЦАО г. Москвы: Овадюк Г.Т. по доверенности от 28.12.2009 г.; от Управления
реестра по Москве: неявка, извещен; от Департамента г. Москвы по конкурентной
политике: Журавлева С.Н. по доверенности от 11.11.2008 г.,

установил:

26.11.2008 г. ООО "К.С.К.-Инвест" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском
(Т. 1, л.д. 3 - 10) к Правительству г. Москвы, Департаменту имущества г. Москвы, ЗАО
"Группа компаний "Дружба", с привлечением в качестве третьих лиц, не заявляющих
самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО "Экспресс-2",
Префектуры ЦАО г. Москвы, о:

- выделе в натуре части здания по адресу: г. Москва, Новая площадь, д. 10, стр. 2, состоящей из комнат 22 - 22 общей площадью 190,9 кв. м помещения II этажа 1; комнат 22 - 29 общей площадью 252,7 кв. м помещения IV этажа 2, и признании права собственности на указанную часть здания;

- выделе в натуре части здания по адресу: г. Москва, Новая площадь, д. 8, стр. 2, состоящей из комнат 1 - 4, 15 - 18 общей площадью 273,4 кв. м помещения IX этажа 4, и признании права собственности на указанную часть здания;

- подтверждении преимущественного права ООО "К.С.К.-Инвест" на выкуп и аренду площадей из доли города Москвы в здании по адресу: г. Москва, Новая площадь, д. 10, стр. 2, как соинвестора реконструкции данного объекта;

- обязанности Департамента имущества г. Москвы в течение 1-го месяца с момента выхода Акта реализации Инвестиционного контракта N 3-1611/Р-1 (регистрационный номер N 3-1611/Р-2) заключить с ООО "К.С.К.-Инвест" договор долгосрочной аренды части здания по адресу: г. Москва, Новая площадь, д. 10, стр. 2, состоящей из комнат 1 - 4, части комнаты 5 площадью 4,54 кв. м, комнат 7, 13 - 19 общей площадью 401,9 кв. м подвала.

В ходе производства в суде первой инстанции к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Москве (впоследствии реорганизованное в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве), Департамент г. Москвы по конкурентной политике.

Решением Арбитражного суда города Москвы от "22" июля 2009 года (Т. 3, л.д. 145 - 148) иск удовлетворен в части требований о выделе в натуре и признании права собственности.

На состоявшееся Решение ЗАО "Группа компаний "Дружба", Префектурой ЦАО г. Москвы, Департаментом имущества г. Москвы поданы апелляционные жалобы (Т. 4, л.д. 7 - 15, 63 - 65, 78 - 79), мотивированные допущенным судом первой инстанции нарушением норм материального и процессуального права.

Определением Девятого арбитражного апелляционного суда от "28" октября 2009 года (Т. 6, л.д. 107 - 108) по основаниям, установленным [п. 1 ч. 4; ч. 5 ст. 270](#) АПК РФ, объявлен переход к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции, - поскольку дело было рассмотрено в незаконном составе, а именно: с арбитражным заседателем, кандидатура которого при наличии установленных [ст. 19](#) АПК РФ оснований не была согласована со стороной.

В ходе производства в суде апелляционной инстанции по правилам суда первой инстанции принят встречный иск ЗАО "Группа компаний "Дружба" (Т. 7, л.д. 6 - 15) к ООО "К.С.К.-Инвест", Правительству г. Москвы, Департаменту имущества г. Москвы о:

- выделе в натуре части здания по адресу: г. Москва, Новая площадь, д. 8, стр. 2, состоящей из комнат 6 - 9, 11 - 14 общей площадью 274,1 кв. м помещения I этажа п; комнат 1 - 3, 6 - 8, 12, 14 - 15, 17 - 18, 26 - 29 общей площадью 385,8 кв. м помещения III этажа 1; комнат 1 - 15, 17 - 24 общей площадью 775,2 кв. м помещения VI этажа 2; комнат 1 - 21, 23 - 25 общей площадью 790,9 кв. м помещения VII этажа 3; комнат 1 - 20, 22 - 23 общей площадью 617,1 кв. м помещения VII этажа а3; комнат 1 - 13, 15 - 25 общей площадью 795,5 кв. м помещения IX этажа 4; комнат 1 - 21, 23 - 25 общей площадью 792,2 кв. м помещения X этажа 5, и признании права собственности на указанную часть здания.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции Истцы требования и доводы, изложенные в своих исковых заявлениях, поддержали, заявили о несогласии с требованиями и доводами предъявленных к ним исков; ООО "Экспресс-2" заявило о согласии с требованиями и доводами ООО "К.С.К.-Инвест" и несогласии с требованиями и доводами ЗАО "Группа компаний "Дружба"; Правительство г. Москвы, Департамент

имущества г. Москвы, Префектура ЦАО г. Москвы, Департамент г. Москвы по конкурентной политике заявили о несогласии с требованиями и доводами обоих исков; Управление реестра по Москве не явилось, будучи надлежащим образом извещено о времени и месте судебного разбирательства (Т. 7, л.д. 56), сведений о причинах неявки не представило.

Оценив доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении первоначального и встречного исков в полном объеме по следующим основаниям.

Установлено, что 24.08.2000 г. между городом Москвой в лице Префектуры ЦАО г. Москвы и ООО "К.С.К.-Инвест" заключен Инвестиционный контракт N 3-1611/р-1 (Т. 1, л.д. 28 - 37), по условиям которого ООО "К.С.К.-Инвест" обязалось за свой счет произвести реконструкцию зданий, а именно:

стр. 1В д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы, находящегося в собственности города Москвы (за исключением находящихся в собственности ООО "Экспресс-2" комнат 1 - 3 помещения I этажа 1), и

стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы, находящегося в собственности города Москвы,

обеспечив ввод объектов в эксплуатацию в IV кв. 2001 г.,

на условиях "раздела нежилых помещений" по окончании инвестиционного проекта (за исключением принадлежащих ООО "Экспресс-2") в пропорции:

в собственность города Москвы - 40% общей нежилой площади;

в собственность ООО "К.С.К.-Инвест" - 60% общей нежилой площади.

ООО "Экспресс-2", чье право собственности в отношении комнат 1 - 3 помещения I этажа 1 стр. 2 д. 8 по Новой пл. г. Москвы, возникшее на основании Договора ВАМ 6958 от 01.11.1995 г., признано решением Арбитражного суда г. Москвы от 29.08.2008 г. по делу N A40-7327/08-59-48 (Т. 3, л.д. 131 - 134) и зарегистрировано в ЕГРП, - участником Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. не является.

Буквальная формулировка содержащихся в Инвестиционном контракте N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. условий (говорится о разделе "нежилых помещений", о доле в "общей нежилой площади", а не об общей собственности, о разделе общей собственности или о доле в праве общей собственности), - не дает оснований прийти к однозначному выводу о том, согласовано обстоятельство осуществления "реконструкции" в качестве основания для:

- прекращения права собственности города Москвы в отношении части стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы и возникновения у ООО "К.С.К.-Инвест" и города Москвы права общей долевой собственности в отношении стр. 1В (за исключением комнат 1 - 3 помещения I этажа 1) и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы;

- возникновения у ООО "К.С.К.-Инвест" права требования к городу Москве передачи в собственность ООО "К.С.К.-Инвест" части стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы.

В то же время по настоящему делу ни одна из сторон в своих объяснениях не ссылалась на Инвестиционный контракт N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. как на основание возникновения у инвестора лишь обязательственного права требовать от города Москвы передачи в свою собственность части стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы.

В силу этого последующее поведение сторон Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. позволяет прийти к выводу, что воля сторон при его заключении была направлена на установление регулирования, предполагающего возникновение у них в

процессе "реконструкции" стр. 2 д. 7/8 и стр. 1В д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы объектов общей долевой собственности (т.е. в порядке [п. 1 ст. 218 ГК РФ](#)).

08.08.2001 г. между городом Москвой в лице Префектуры ЦАО г. Москвы, ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" заключено Дополнительное соглашение N 3-1611/р-2-1779УП (Т. 1, л.д. 38 - 42), по условиям которого ООО "К.С.К.-Инвест" "частично" уступило ЗАО "Строительная Компания "Дружба" свои права, а ЗАО "Строительная Компания "Дружба" "полностью" приняло на себя все обязательства ООО "К.С.К.-Инвест" (п. 1.1, 2.1, 2.2) из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г.

Условиями Дополнительного соглашения N 3-1611/р-2-1779УП от 08.08.2001 г.:

- изменен срок сдачи объектов в эксплуатацию, а именно: 30.12.2001 г.;

- не определено, какие именно права из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. остались у ООО "К.С.К.-Инвест" и к ЗАО "Строительная Компания "Дружба" не перешли, - в силу чего Дополнительное соглашение N 3-1611/р-2-1779УП от 08.08.2001 г. нельзя признать основанием (применительно к [п. 1 ст. 382 ГК РФ](#)) возникновения у ЗАО "Строительная Компания "Дружба" прав из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г., в частности, права посредством реконструкции принадлежащих городу Москве помещений в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы приобрести на них право общей долевой собственности.

10.04.2002 г. между городом Москвой в лице Префектуры ЦАО г. Москвы, ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" заключено Дополнительное соглашение N 3-1611/р-2-1904 (Т. 1, л.д. 43 - 44), которым:

- изменен срок сдачи объектов в эксплуатацию, а именно: IV кв. 2002 г.;

- также не определено, какие именно права из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. ООО "К.С.К.-Инвест" уступило ЗАО "Строительная Компания "Дружба".

12.08.2003 г. между городом Москвой в лице Префектуры ЦАО г. Москвы, ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" заключено Дополнительное соглашение N 3-1611/р-2-2154 (Т. 1, л.д. 45 - 48), которым:

- изменен срок сдачи объектов в эксплуатацию, а именно: IV кв. 2003 г.;

- также не определено, какие именно права из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. ООО "К.С.К.-Инвест" уступило ЗАО "Строительная Компания "Дружба".

Актом от 24.03.2005 г. осуществлена приемка законченного строительством здания по адресу: стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы (Т. 1, л.д. 56 - 63); объекту присвоен адрес: стр. 2 д. 10 по Новой пл. г. Москвы; Распоряжением Префекта ЦАО г. Москвы от 23.05.2005 г. N 2326-р здание принято в эксплуатацию (Т. 1, л.д. 64).

Актом от 30.09.2005 г. осуществлена приемка законченного строительством здания по адресу: стр. 1В д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы (Т. 1, л.д. 65 - 72); объекту присвоен адрес: стр. 2 д. 8 по Новой пл. г. Москвы; Распоряжением Префекта ЦАО г. Москвы от 26.12.2005 г. N 5515-р здание принято в эксплуатацию (Т. 1, л.д. 73).

В связи с проведенной реконструкцией в результате перепланировки общая площадь комнат 1 - 3 помещения I этажа 1 стр. 2 д. 8 по Новой пл. г. Москвы, принадлежащих на праве собственности ООО "Экспресс-2", увеличилась с 34,9 кв. м до 37,5 кв. м (Т. 3, л.д. 124 - 134); 06.08.2003 г. право собственности ООО "Экспресс-2" зарегистрировано в ЕГРП.

15.08.2007 г. между городом Москвой в лице Префектуры ЦАО г. Москвы, ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" заключено Дополнительное соглашение (Т. 1, л.д. 49 - 54), которым:

- изменен срок сдачи объектов в эксплуатацию, а именно: до 30.09.2005 г.;

- изменены условия "раздела нежилых помещений" по окончании инвестиционного проекта (за исключением принадлежащих ООО "Экспресс-2"), в пропорции:

в собственность города Москвы - 40% общей нежилой площади;

в собственность ООО "К.С.К.-Инвест" - 10% общей нежилой площади;

в собственность ЗАО "Строительная Компания "Дружба" - 50% общей нежилой площади,

с условием об уменьшении доли ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" и, соответственно, увеличении доли города Москвы на 2% за каждый месяц просрочки ввода объектов в эксплуатацию, начиная с 01.01.2005 г.

Таким образом, только Дополнительное соглашение от 15.08.2007 г. может быть признано основанием, повлекшим уступку части имевшихся у ООО "К.С.К.-Инвест" прав из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. в пользу ЗАО "Строительная Компания "Дружба".

Соответственно, до 15.08.2007 г. нельзя говорить о возникновении у ЗАО "Строительная Компания "Дружба" прав и обязанностей из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г.

В то же время по состоянию на 15.08.2007 г. реконструкция принадлежавших городу Москве помещений в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы уже была завершена.

А потому участие ЗАО "Строительная Компания "Дружба" в реконструкции принадлежавших городу Москве помещений в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы не является основанием возникновения у него права собственности указанные объекты в порядке [п. 1 ст. 218](#) ГК РФ.

Обстоятельство, на которое ссылается ЗАО "Строительная Компания "Дружба", а именно: осуществления за свой счет реконструкции стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы с согласия города Москвы как собственника помещений в указанных зданиях и расположенного под ними земельного участка, - не имеет правового значения применительно к предмету заявленного иска, поскольку если и свидетельствует о возникновении в связи с этим на стороне ЗАО "Строительная Компания "Дружба" какого-либо права, то не вещественного, а обязательственного (из неосновательного обогащения).

Учитывая, что Дополнительное соглашение N 3-1611/р-2-1779УП от 08.08.2001 г. не привело к уступке прав из Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г. к ЗАО "Строительная Компания "Дружба", - для возникновения у ООО "К.С.К.-Инвест" права общей долевой собственности в отношении части стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы в порядке [п. 1 ст. 218](#) ГК РФ, оно должно было за свой счет произвести их реконструкцию, т.е. выполнить условия Инвестиционного контракта.

Между тем ООО "К.С.К.-Инвест" фактически не осуществляло ни реконструкцию, ни финансирование реконструкции принадлежавших городу Москве помещений в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы, - что сторонами по настоящему делу, включая ООО "К.С.К.-Инвест", не оспаривалось, - в связи с чем право собственности на указанные объекты в порядке [п. 1 ст. 218](#) ГК РФ у ООО "К.С.К.-Инвест" также не возникло.

В связи с чем требования ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" о признании права собственности и выделе доли участника общей долевой собственности в натуре (как и иные производные от них заявленные ООО "К.С.К.-Инвест" требования) являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

Независимо от изложенного, требования ООО "К.С.К.-Инвест" и ЗАО "Строительная Компания "Дружба" не подлежат удовлетворению также в силу следующего.

Если исходить из того, что в результате осуществленной реконструкции помещения в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы поступили в общую долевую

собственность сторон Инвестиционного контракта N 3-1611/р-1 от 24.08.2000 г., - то в силу [п. 2 ст. 8](#) и [п. 1 ст. 131](#) ГК РФ соответствующее право как возникшее после вступления в силу [ФЗ](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" подлежит государственной регистрации и считается возникшим с момента его государственной регистрации, до момента которой выдел в натуре доли в соответствующем праве в порядке [ст. 252](#) ГК РФ также невозможен.

Между тем возникновение права общей долевой собственности в отношении помещений в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы в ЕГРП не зарегистрировано.

При этом наличие между участниками общей долевой собственности спора о размере принадлежащих им долей в силу [п. 3 ст. 24](#) ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не является препятствием для осуществления государственной регистрации права долевой собственности по заявлению одного правообладателя, - обоснованность заявленного ими к регистрации размера доли подлежит правовой экспертизе органом, осуществляющим государственную регистрацию, наряду с иными юридически значимыми для государственной регистрации возникновения права собственности обстоятельствами и подтверждающими их наличие документами.

Следовательно, по настоящему делу ни у ООО "К.С.К.-Инвест", ни у ЗАО "Строительная Компания "Дружба" право собственности на помещения в стр. 1В и стр. 2 д. 7/8 по Б.Черкасскому пер. г. Москвы не возникло ввиду несоблюдения установленных [ГК](#) РФ и [ФЗ](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" правил о государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество.

Таким образом, обращаясь в суд с иском о признании права собственности на недвижимость и выделе доли участника общей долевой собственности в натуре, Истцы по существу просят суд признать за ними право, отсутствующее у них на момент предъявления иска.

В связи с чем соответствующие требования (как и иные производные от них заявленные ООО "К.С.К.-Инвест" требования) являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

В силу [ст. 110](#) АПК РФ понесенные Истцами по первоначальному и встречному иску судебные расходы относятся на стороны, понесшие соответствующие расходы; оснований для удовлетворения ходатайства ООО "К.С.К.-Инвест" о распределении судебных расходов в порядке [ст. 111](#) АПК РФ не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь [ч. 4, 5 ст. 270](#); [ст. ст. 167 - 171](#); [п. 2 ст. 269](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда г. Москвы от "22" июля 2009 года по делу N A40-82917/08-91-359 отменить.

В удовлетворении первоначального и встречного исков отказать.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть [обжаловано](#) в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий:
Е.Е.КУЗНЕЦОВА

Судьи:
М.С.КОРАБЛЕВА
Т.Ю.ЛЕВИНА
