



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
13.12.2013

Дело № А32-7017/2013

*Резолютивная часть решения объявлена 20 ноября 2013 года.
Полный текст решения изготовлен 13 декабря 2013 года.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Огилец А.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Чебериной Ф.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Администрации города Сочи, г. Сочи к ООО «Адда», ОГРН 1022302837281, г. Сочи об истребовании

при участии в заседании:

от истца – Арутюнов В.В. по доверенности

от ответчика – Антонян Г.З. по доверенности, Шереметьев Н.В. по доверенности

УСТАНОВИЛ: Иск заявлен об истребовании объекта недвижимости.

В предварительном судебном заседании представитель ответчика предъявил встречный иск о признании недействительным договора инвестирования № 03.3/188 от 22.10.2007.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.07.2013, встречный иск ООО «Адда» принят. Возбужденно производство по встречному иску в рамках дела № А32-7017/2013.

В судебном заседании 14.08.2013, представитель истца заявил ходатайство об уточнении исковых требований, в связи с чем просил истребовать у ООО «Адда», г. Сочи в пользу Администрации города Сочи 5,5 % (483,9285 кв. м) общей площади объекта – многоквартирный жилой дом, общей площадью 8 798,7 кв. м по улице Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи. Встречный иск не признал.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Ходатайство истца об уточнении размера исковых требований рассмотрено и удовлетворено.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования в соответствии с уточнениями от 14.08.2013, встречный иск не признал.

Представитель ответчика, иск не признал, встречный иск поддержал.

Исследовав материалы дела, оценив собранные по делу доказательства, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд установил следующие обстоятельства, касающиеся существа спора.

Между Администрацией города Сочи (Администрация) и ООО «Алда» (инвестор) был заключен договор № 03.3/188 от 22.10.2007, по условиям которого в рамках реализации инвестиционного проекта, инвестор обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств произвести финансирование строительства объекта на земельном участке. Срок завершения строительства - 1 квартал 2009 года.

Согласно пункту 2.4 договора № 03.3/188 от 22.10.2007, участвует в развитии социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры города Сочи путем передачи в муниципальную собственность 5,5 % общей площади объекта.

В соответствии с пунктом 4.1 договора № 03.3/188 от 22.10.2007, администрация обязуется оказывать инвестору в рамках действующего законодательства Российской Федерации содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации Инвестиционного проекта.

Из содержания искового заявления следует, что ответчиком нарушены условия договора инвестирования № 03.3/188 от 22.10.2007 в части передачи 5,5 % общей площади объекта, после ввода объекта в эксплуатацию.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения Администрации города Сочи с настоящим иском в арбитражный суд.

Принимая решение, арбитражный суд исходит из следующего.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», инвестиционная деятельность представляет собой вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона об инвестиционной деятельности объектами капитальных вложений являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества. Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 8 Закона).

К субъектам инвестиционной деятельности статья 4 Закона относит инвесторов, заказчиков, подрядчиков, пользователей объектов капитальных вложений, а также других лиц.

Инвесторами могут быть как физические, так и юридические лица, которые осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 2 данной статьи).

Из содержания статей 10, 11, 19 Закона об инвестиционной деятельности следует, что к другим лицам, участвующим в инвестиционной деятельности, могут относиться органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления.

В частности, статьей 19 Закона установлены следующие формы и методы регулирования инвестиционной деятельности органами местного самоуправления: создание в муниципальных образованиях благоприятных условий для инвестиционной деятельности; предоставление субъектам инвестиционной деятельности льгот по уплате местных налогов, льгот по предоставлению земельных участков и иных природных ресурсов; защита интересов инвесторов; прямое участие органов местного самоуправления в инвестиционной деятельности путем размещения средств местных бюджетов для финансирования инвестиционных проектов.

Согласно [статье 8](#) ГК РФ одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей являются договоры и иные сделки. В силу [пункта 3 статьи 154](#) ГК РФ для

заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух и более сторон. [Статьей 398](#) ГК РФ предусмотрены последствия неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в виде возникновения у кредитора права требовать отобрания этой вещи у должника, при условии, что вещь находится во владении должника и не передана третьим лицам.

Из приведенных норм следует, что отсутствие согласованной воли сторон договора, т.е. отсутствие индивидуализации вещи не позволяет удовлетворить иск об ее истребовании.

Кроме того, в соответствии с той же [статьей 398](#) ГК РФ у кредитора отпадает право на истребование вещи, если она уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

Стороны договора инвестирования заявили о намерении согласовать в проектно-сметной документации площадь застройки, тип, этажность здания и другие характеристики объекта, то есть отнесли их к существенным условиям договора.

В соответствии с пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" (далее - постановление N 54) продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В то же время покупатель вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора (статья 398 ГК РФ), если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик. Однако если у продавца отсутствует недвижимое имущество, являющееся предметом обязательства (например, если имущество не создано или создано, но передано другому лицу), покупатель вправе потребовать возврата уплаченной суммы, а также возмещения убытков.

Из содержания пункта 4 постановления № 54 следует, что приведенные указания, регулируют не только отношения по возмездным сделкам купли-продажи недвижимости, но в полной мере применимы и к отношениям, вытекающим из безвозмездных договоров (статья 423 ГК РФ), предметом которых является передача одной из сторон объектов недвижимости, в том числе из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства.

Истец не представил доказательств по индивидуализации истребуемого имущества и доказательств его наличия у ответчика.

Согласно выписке из ЕГРП право собственности не объект строительства зарегистрировано за третьими лицами.

В силу положений ст. 68 АПК РФ, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Сведений о наличии не распределенной жилой и нежилой площади спорного объекта, истцом не представлено.

Кроме того, ответчиком представлен отзыв на иск и выписки из ЕГРП, из которых следует, что все помещения в многоквартирном жилом комплексе закреплены за третьими лицами.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, арбитражный суд считает, что исковые требования не подлежат удовлетворению.

В предварительном судебном заседании представитель ответчика предъявил встречный иск о признании недействительным договора инвестирования № 03.3/188 от 22.10.2007.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.07.2013, встречный иск ООО «Адда» принят. Возбужденно производство по встречному иску в рамках дела № А32-7017/2013.

В соответствии с пунктом 4.1 договора № 03.3/188 от 22.10.2007, администрация обязуется оказывать инвестору в рамках действующего законодательства Российской

Федерации содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации Инвестиционного проекта.

Из содержания встречного искового заявления следует, что в договоре № 03.3/188 от 22.10.2007 не согласованы существенные условия, а так же администрация отказывалась и уклонялась от подготовки и принятия распорядительных документов по вопросам, входящим в ее компетенцию.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пункту 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо не получения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.10.2011 [N 5495/11](#) и от 03.04.2012 [N 17043/11](#) сформулирован правовой вывод, согласно которому включенные в инвестиционные контракты условия об участии хозяйствующих субъектов в денежной или натуральной форме в развитии социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры муниципальных образований без встречного гражданско-правового предоставления со стороны последних не противоречат действующему гражданскому законодательству и не являются основанием для признания таких контрактов недействительными.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, арбитражный суд считает требование ООО «Адда» о признании недействительным договора № 03.3/188 от 22.10.2007 не подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. ООО «Адда» оплачена государственная пошлина в размере 4 000 руб., что подтверждается платежным поручением № 33 от 03.07.2013.

Руководствуясь ст. ст. 64-66, 101, 102, 104, 110, 167-171, 176 АПК РФ,

Р Е Ш И Л :

По первоначальному иску:

Администрации города Сочи ОГРН 1022302934367, г. Сочи в удовлетворении исковых требований отказать.

По встречному иску:

ООО «Адда», ОГРН 1022302837281, г. Сочи в удовлетворении встречного иска отказать.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца после его принятия и в кассационную инстанцию с момента вступления его в законную силу.

Судья

А.А. Огилец