Постановлением Девятого Арбитражного апелляционного суда от 04 сентября 2015 года **суд обязал Правительство Москвы, МГО ОГО ВФСО «Динамо» и ЗАО «Энергостройкомплект-М» подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта** по Инвестиционному контракту № ДЖП.02.СЗАО.00361 от 20.08.2002 г. (в редакции Дополнительных соглашений № 1 от 24.03.2005 г., № 2 от 24.05.2005 г., № 3 от 16.12.2005 г., № 4 от 30.08.2006 г.) **(далее - Контракт)**.

Данный судебный акт по своей сути является решением о присуждении (понуждении) сторон обязательства (в данном случае - Контракта) к исполнению данного обязательства.

Необходимо отметить, что подписание сторонами Акта о реализации предусмотрено пунктами  1.11., 3.2., 3.3., 3,5, 5.1.4. Контракта.

Согласно прямого указания п. 7.2. Контракта, Администрация не несет ответственности по договорам заказчика застройщика или заказчика-инвестора с третьими лицами.

Согласно **п. 7.3** Контракта Заказчик-застройщик и Заказчик-Инвестор вправе без согласования Администрации уступить частично свои права по Контракту в части инвестирования проекта третьим лицам с сохранением за собой в полном объеме ответственности перед Администрацией за реализацию проекта. **После исполнения соинвесторами обязательств перед заказчиком-застройщиком и заказчиком-инвестором, последние при подписании Акта о реализации инвестиционного проекта подписывают данный акт от своего имени и от имени привлеченных соинвесторов.**

Подписанием Акта о реализации отношения сторон прекращаются (п. 9.2.)

Суд апелляционной инстанции **(в мотивировочной части судебного акта) указал дословно следующее (на 14 стр. абз. 9, 10):**

*«Арбитражный апелляционный суд,* ***учитывая правопритязания на большую часть квартир******из доли*** *ЗАО «Энергостройкомплект-М» участников строительства - физических лиц,* ***требования которых признаны обоснованными и подлежащими включению в реестр требований должника****, остальные - часть конкурсной массы, за счет которой станет возможным произвести расчеты с кредиторами,* ***считает необходимым исключить из Акта реализации сведений о долях сторон Инвестиционного контракта в части жилых и нежилых помещений, поскольку затрагивает права данных лиц****.»*

*«Оценив представленные варианты, суд считает, что* ***распределение жилых и нежилых помещений*** *по Объектам строительства в результате реализации Инвестиционного контракта от 20.08.2002 г. №ДЖП.02.СЗАО.00361* ***подлежит в следующем соотношении:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ул. Сходненская, д. 6 к. 1**  Общая площадь объекта: 15 589,6 кв.м.  Жилые помещения всего: 14 525,3 кв.м.  Без учета летних помещений: 14 056,0 кв.м. **270 квартир**  Общая площадь нежилых помещений (у счетом площади не входящих в общую площадь здания) 7 318,7 кв.м.  Полезная нежилая площадь (подлежащая разделу) 703,5 кв.м. | | | |
| **Наименование помещений** | **Решение АСгМ. от 16.09.2014г.** | **Постановление 9ААС от 04.09.2015г.** | **Примечание:** |
| Жилая площадь (270 квартир) | 100% - в доле ЭСКМ**, или привлеченных инвесторов**  Из **них к оформлению в собственность только** **3 квартиры**  Доля ПМ – 337 299 600 рубл.  (определение АСгМ. от 28.05.2013г.) | На дату рассмотрения дела суд **выявил**, что на 136 квартир зарегистрировано право собственности\* (стр. 15 абз.6),  то в данном объекте в пользу ЭСКМ суд определил 134 квартиры (270-136), что по расчетам суда 49,63% | *\*данные сведения не соответствуют действительности и являются недостоверными данными, поскольку право собственности оформлено за большим количеством собственников.*  *Т.о. в судебном акте 9ААС имеются ошибки.*  *Суд не указал, а в долю какого инвестора тогда входят исключенные из 270-ти 136 квартир?*  *Т.е. если он «уменьшил» долю ЭСКМ, то и пропорционально должен был изменить долю Пр-ва Москвы, однако этого не сделал.*  *Доля осталась прежней, но выраженной в денежном выражении.* |
| Полезная нежилая площадь  703,5 кв.м. | 100% - в доле ЭСКМ **или привлеченных инвесторов**  Из них **к оформлению в собственность только 19,7 кв.м.**  Остальные площади оформлены в собственность за иными лицами судебными актами. | В мотивировочной части Пропорции раздела также уменьшены до 49,63%  Однако в судебном акте площади не указаны вовсе.  В резолютивной части:  100% - 703,5 кв.м.в доле ЭСКМ **или привлеченных инвесторов** | *Суд 9ААС указал на пропорцию 49,63% и в отношении нежилых помещений, однако их вообще не указал.*  *Тогда суд использует неравный подход:*  *В части жилых помещений исключает эти площади, а в части нежилых помещений площади, оформленные в собственность - не исключаются.* |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ул. Сходненская, д. 14**  Общая площадь объекта: 12 654 кв.м.  Жилые помещения всего: 11 839,9 кв.м.  Без учета летних помещений: 11 460,0 кв.м. **231 квартира**  Общая площадь нежилых помещений (у счетом площади не входящих в общую площадь здания) 6 004 кв.м.  Полезная нежилая площадь (подлежащая разделу) 544,8 кв.м. | | | |
| **Наименование помещений** | **Решение АСгМ. от 16.09.2014г.** | **Постановление 9ААС от 04.09.2015г.** | **Примечание:** |
| Жилая площадь (231 квартира) | 20% (или **47** квартир) – в долю Администрации  (Определение АСгМ. от 30.10.2012г.)  80% или **184** квартиры – доля ЭСКМ в т.ч. для расчета с привлеченными инвесторами. | Всего 231 квартира из которых 87 квартир, (по мнению суда) свободны от правопритязаний третьих лиц. (стр.15 абз.11)  Определение АСгМ. от 30.10.2012г.- 47 квартир (доля Администрации)  На дату рассмотрения дела из 47 квартир 21 квартира принадлежит на праве собственности третьим лицам, в связи с чем суд распределил в пользу Администрации  21 квартиру.**\*\*** **(стр. 15 абз.13)**  Суд выявил, что на дату рассмотрения дела на 118 квартир зарегистрировано право собственности, то в данном объекте подлежит распределению 66 квартир.\*\*\* **(стр.15 абз.14)**  При этом, суд приходит к выводу, что 66 квартир это 14,98%\*\*\* доля ЭСКМ  При этом из всего объема квартир из 47 квартир из доли Администрации 21 квартира принадлежит на праве собственности третьим лицам. | *\*\* 47 – 21 = 26*  *В тексте либо имеется арифметическая ошибка, либо суд пришел к выводу о том, что в долю города входят именно те, на которые оформлены права.*  *\*\*\* видимо, суд делает расчет по такой формуле:*  *231-118=113 – 47 =66*  *Но тогда, если исходить из содержания суда:*  *9,25%-21 квартира*  *100%-231 квартира*  *то в пользу ЭСКМ доля*  *должна быть 28,57%, а не 14,98% как указано в решении суда*  *100%-231 квартира*  *Х%-66 квартир*  *Т.о. либо в тексте допущены существенные арифметические ошибки, либо*  *суд неправильно применяет условия инвестиционного контракта, отступая от пропорций, подлежащих сторонам и определенных условиями контракта*  *Опять же, суд не указал, а в долю какого инвестора входят исключенные квартиры.*  *Сведения о точном количестве зарегистрированных прав на квартиры на дату  01.09.2015 (дата оглашения судебного акта) отсутствуют.*  *Кроме того, согласно Отчету Конкурсного управляющего по состоянию на 10 сентября 2015г. опубликованному в Едином Федеральном Реестре Сведений о Банкротстве (ЕФРСБ) 18.09.2015 12:51:28*  *в разделе «Сведения о размере требований кредиторов, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений» включено 86 кредиторов – участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, большинство из которых – по объектам строительства спорного инвестиционного контракта.*  *Поэтому указывать, что на жилые помещения не имеется правопритязаний некорректно.* |
| Полезная нежилая площадь  544,8 кв.м. | 25%-120,6 кв.м – доля Администрации  (Постановление ФАСМО от 27.02.2014г.)  75% - 424,2 кв.м. – доля ЭСКМ и(или) привлеченных соинвесторов | Пропорции раздела также уменьшены до ***9,25%***  ***14,89%***  Однако в мотивировочной части судебного акта площади не указаны вовсе.  **В резолютивной части:**  **25%**-120,6 кв.м – доля Администрации  (Постановление ФАСМО от 27.02.2014г.)  **49,05%** - **282,8 кв.м.** – доля ЭСКМ с учетом судебных актов о признании за соинвесторами права собственности на нежилые помещения | *Суд 9ААС указал на пропорцию в отношении нежилых помещений,*  *9,25% - Администрация*  *14,89% - ЭСКМ*  *однако* в мотивировочной части судебного акта *их вообще не указал. Однако в* ***резолютивной части суда данные пропорции не соответствуют указанным пропорциям мотивировочной части суда.*** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ул. Сходненская, д. 16**  Общая площадь объекта: 12 783,9 кв.м.  Жилые помещения всего: 12 066,2 кв.м.  Без учета летних помещений: 11 686,35 кв.м. **132 квартиры**  Общая площадь нежилых помещений (у счетом площади не входящих в общую площадь здания) 4 824,7 кв.м.  Полезная нежилая площадь (подлежащая разделу) 499,4 кв.м. | | | |
| **Наименование помещений** | **Решение АСгМ. от 16.09.2014г.** | **Постановление 9ААС от 04.09.2015г.** | **Примечание:** |
| Жилая площадь (132 квартиры) | 100% - в доле ЭСКМ**, и(или) привлеченных инвесторов** | **6,82% - (стр. 16 абз.8)- доля ЭСКМ** | ***Обоснование и расчеты в судебном акте на стр. 16 абз.8 не приведены. Из резолютивной части судебного акта также не усматривается, на основании каких данных приведен именно этот перечень. (стр. 36)*** |
| Полезная нежилая площадь  499,4 кв.м. | **78,47% - 391,9 кв.м.** в доле ЭСКМ**, и(или) привлеченных инвесторов**  **21,53%-107,5 кв.м.** доля Администрации | **78,47% - 391,9 кв.м.** в доле ЭСКМ**, и(или) привлеченных инвесторов**  **21,53%-107,5 кв.м.** доля Администрации | *Применительно к нежилым помещениям в данном объекте, суд также использует неравный подход:*  *В части жилых помещений исключает площади оформленные в собственность, а в части нежилых помещений площади, оформленные в собственность - не исключаются.* |

При указанных обстоятельствах, Постановленный по делу судебный акт апелляционной инстанции не соответствует требованиям закона и условиям Контракта, содержит явные противоречия и арифметические ошибки и неточности.

Данный судебный акт вероятно, будет безусловно являться предметом жалоб со стороны лиц, участвующих в деле, и предметом исследования судом кассационной инстанции. (АСМО)

**Обращаем внимание, что Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда от 04 сентября 2015 года НЕ содержит в резолютивной части фразы: «ПРИЗНАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ»**

**Внимание Граждан, у которых зарегистрировано право собственности на основании судебных актов, сделок или возникло на ином законном основании (например, в порядке приватизации (для лиц, получивших квартиры из доли города и в последующем приватизировавших их) или граждан, кто ранее получил решение суда о признании права собственности, или тех, кто потом произвел отчуждение (купля-продажа, дарение и т.д.)**

Даже в том случае, если Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда от 04 сентября 2015 года по делу № А40-32400/2014-74-10 будет представлено Сторонами спора (Как Администрацией так и ЗАО ЭСКМ) в регистрирующий орган  в качестве основания для государственной регистрации первичного возникновения права собственности на недвижимое имущество (жилые и нежилые помещения в возведенных в результате реализации Контракта многоквартирных домах), то учитывая положения [пункта 6](consultantplus://offline/ref=D76D9B700C7B07FC0C62063E8924FECBFC235C9FEE2FE3FFADC1CE45DC0E436B4BC7E866DB8F85iDv5P) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 г. № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами ст.ст. 20, 28 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ» **при наличии в реестре записи о праве какого-либо лица на недвижимое имущество судебный акт о признании аналогичного права на данное имущество за иным лицом имеет юридическую силу в отношении первого лица только при условии его участия в деле в качестве ответчика.** Если судебный акт принят в отношении иного лица, отказ регистратора в государственной регистрации права на недвижимое имущество является законным. В соответствии с указанным, в силу [п. 1 ст. 20](consultantplus://offline/ref=D76D9B700C7B07FC0C62063E8924FECBF4265D96ED2CBEF5A598C247DB011C7C4C8EE467DB8F85DAiEv0P) ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» **в государственной регистрации такого права должно быть отказано, поскольку имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами.**

С уважением,

Спиридонова Мария

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
ООО «Легес Бюро», 105064, г. Москва, Земляной Вал, д. 4, стр. 1

Тел.: +7 (495) 916-0190, +7 (966) 009-1979, +7 (925) 500-2532

Е-mail: [legesburo@mail.ru](mailto:legesburo@mail.ru), [5002532@mail.ru](mailto:5002532@mail.ru)