**РЕШЕНИЕ**

**Дело № А56-47358/2019**

**17 декабря 2019 года**

**г.Санкт-Петербург**

Резолютивная часть решения объявлена 28 ноября 2019 года.

Полный текст решения изготовлен 17 декабря 2019 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:судьи Данилова Н.П.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Назаровой А.Д.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕМСТРОЙКОМПЛЕКТ" (адрес: Россия 141207, г.Пушкино, Московская область, ул Грибоедова д.7,эт.1,пом.102, комн.12, ОГРН:1087746545875);

ответчик: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХИМСТРОЙМОНТАЖ" (адрес: Россия 188451, д.Большой луцк, Ленинградская область, Кингисеппский р-н, стр. 54001/679 оф.1, ОГРН: 1164704050290);

о взыскании

при участии

- от истца: не явился (извещен)

- от ответчика: представитель Кут Е.С., доверенность от 22.12.2017, Неволина Т.Н., устав от 21.06.2018, решение №7 от 17.04.2018

**установил:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕМСТРОЙКОМПЛЕКТ" обратилось в арбитражный суд с иском к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ХИМСТРОЙМОНТАЖ" о взыскании 1000169,50 руб. задолженности по партнерскому соглашению от 21.04.2017.

В настоящее судебное заседание представитель Истца не явился, ходатайств не представил.

Представитель ответчика в судебном заседании представил для приобщения к материалам дела дополнительные документы, в удовлетворении иска просил отказать.

Спор рассмотрен по правилам ст. [156 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-19/statia-156/) в отсутствие Истца.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя Ответчика, суд установил следующие обстоятельства.

21.04.2017 между сторонами было заключено партнерское соглашение, в соответствии с п.п. 1.1, 1.2 которого стороны осуществляют взаимное сотрудничество в сфере ремонта спецтехники, оборудования, запасных частей, в частности по ремонту базы опорной ЭШ-10/70, являющейся собственностью Ответчика. Стороны осуществляют взаимное сотрудничество при реализации объекта после ремонта.

Согласно п. 1.1.1 соглашения Ответчик осуществляет сотрудничество путем:

-предоставления объекта ремонта;

-выполнения ремонтных работ на своей территории своими силами;

-приобретения всех необходимых для ремонта материалов;

-ведения учета текущих затрат;

-информирования Истца один раз в 14 дней о произведенных расходах в виде «Отчета о произведенных затратах».

В соответствии с п.п. 1.1.2, 2.1 соглашения расчетный общий бюджет ремонтных работ объекта составляет 1500000,00 руб. с НДС.

Согласно п. 2.1.1 соглашения, Истец выделяет необходимые финансовые средства для ремонта объекта на расчетный счет стороны Ответчика путем перечисления денежных средств на расчетный счет в следующем порядке:

-согласно графику:

Первый платеж: в сумме 375000,00 руб. в срок до 28.04.2017,

Второй платеж: в сумме 375000,00 руб. в срок до 28.05.2017.

Пунктом 2.2 соглашения стороны определили, что прибыль от совместной деятельности, указанной в п. 1.2 соглашения распределяется в равных долях (50/50) после реализации отремонтированного объекта.

Уведомлением исх. №407/06 от 22.06.2018 Истец уведомил Ответчика о выполненных обязательствах по партнерскому соглашению, и о реализации объекта (базы опорной ЭШ 10/70) 18.06.2018 года.

Из представленного Истцу отчета следовало, что объект был реализован по стоимости 3280000,00 руб. Затраты на ремонт в 2017-2018 годах составили 1317759,00 руб., а стоимость опорной базы – 1398305,00 руб.

Таким образом, согласно представленного Ответчиком отчета, прибыль сторон за реализованную опорную базу составила 563936,00 руб. (281968,00 руб. прибыль каждой стороны).

Платежным поручением №1327 от 10.07.2018 Ответчиком Истцу были перечислены 31798,50 руб. в качестве выплаты прибыли в соответствии с п. 1.2 партнерского соглашения.

Считая, что Истцу подлежит возмещению 1000169,50 руб. (750000,00 руб. вложенные Истцом средства, 281968,00 руб. – прибыль стороны по соглашению в соответствии с п. 2.2 соглашения за минусом 31798,50 руб. ), Истец направил в его адрес 18.02.2019 претензию с требованием оплатить задолженность.

Оставлением данной претензии без ответа и удовлетворения послужило основанием для обращения Истца в суд с настоящим иском.

Ответчик, возражая против удовлетворения исковых требований указал, что сумма выручки от продажи опорной базы составила 3280000,00 руб., в том числе НДС 18% 500339,00 руб., что подтверждается представленным в материалы дела договором №1 от 01.06.2018.

Как считает Ответчик, для расчета следует принять сумму выручки от продажи опорной базы без учета НДС-2779661,00 руб. (3280000,00 руб. – 500339,00 руб.).

Сумма НДС, как указывает Ответчик, в размере 500339,00 руб., исчисленная от реализации объекта является налоговой нагрузкой для Ответчика и не может участвовать в расчете финансового результата.

Расходы на приобретение и ремонт объекта по партнерскому соглашению составили 2716064,00 руб. без учета НДС. Вложения Истца в размере 2080471,00 руб. (1398305,00 руб. стоимость опорной базы + приобретение материалов на сумму 682166,00 руб.); вложение Ответчика 635593,00 руб.

Также Ответчик пояснил, что Истец в соответствии с условиями партнерского соглашения профинансировал сумму в размере 750000,00 руб. Указанная сумма не является для Ответчика объектом налогообложения по НДС. На полученные средства Ответчик приобрел товары, работы, услуги для ремонта объекта, которые приняты к учету и в их составе учтен НДС 18%. В связи с этим затраты на ремонт, профинансированные Истцом составляют 635593,00 руб.

Таким образом, полученная прибыль составила: 63597,00 руб. без учета НДС (2779661,00 руб. – 2716064,00 руб.). Доля прибыли Истца составила 31798,00 руб. без учета НДС.

В соответствии со статьями [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) и [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи [1041 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1041/) 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.

Таким образом, особенностью договора простого товарищества является то, что у сторон по нему имеется обязанность соединить вклады и совместно действовать, но отсутствуют обязательства по передаче чего-либо одним товарищем другому в собственность.

В соответствии со статьей [1043](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1043/) Гражданского кодекса Российской Федерации внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью.

Поскольку подлежащий внесению денежный вклад по договору простого товарищества становится общей долевой собственностью товарищей, сторона по договору не вправе требовать взыскания в принудительном порядке с другой стороны в свою пользу суммы вклада, так как это противоречит природе договора данного вида. Нельзя признать это требование и способом возмещения убытков.

Согласно статье [65 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-65/) каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Поскольку п. 2.1 партнерского соглашения стороны согласовали, что при продаже объекта, подлежит возмещению только прибыль в соотношении 50/50%, общий размер которой составил 635593,00 руб., согласно расчету Ответчика, представленных им в обоснование расчетов документов, а также принимая во внимание не предоставление Истцом в нарушение ст. [65 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-65/) в материалы дела документов, свидетельствующих о необходимость возврата со стороны Ответчика большей суммы прибыли, суд считает требование о взыскании задолженности подлежит отклонению как необоснованное.

В соответствии со ст. [110 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/) расходы по государственной пошлине остаются на Истце.

Руководствуясь статьями [110](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/), [167](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-167/)-[170](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-170/) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**решил:**

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья Данилова Н.П.

### **Суд:**

АС Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/court/55PKFdgm7GVl/)

### **Истцы:**

ООО "Ремстройкомплект" [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/participant/5coM2kgwLNVi/)

### **Ответчики:**

ООО "ХимСтройМонтаж" [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/participant/r5KrQwzlwM1J/)

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ

690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

**Дело № А51-2875/2019**

**г. Владивосток**

**26 декабря 2019 года**

Резолютивная часть решения объявлена 24 ноября 2019 года.

Полный текст решения изготовлен 26 декабря 2019 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Кобко Е.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Иващенко А.А. рассмотрев в судебном заседании дело по иску Индивидуального предпринимателя Лазович Андрея Владимировича (ИНН 254008323336; ОГРН 307254029100039) к Администрации города Владивостока; Управлению муниципальной собственности г.Владивостока (ИНН 2504001783; 2536097608, ОГРН 1022501302955; 1032501280602) о признании права собственности

при участии:

от истца –Беляева С.В., доверенность от 05.02.2019 № 25 АА 2648906., удостоверение адвоката;

от Администрации города Владивостока – Жембровская О.В., доверенность от 12.04.2019 № 1-3/898., удостоверение;

от УМС г. Владивостока – Жембровская О.В., доверенность от 10.01.2019. № 28/1-76., удостоверение;

**установил:**

индивидуальный предприниматель Лазович Андрей Владимирович обратился с заявлением к Администрации города Владивостока; Управлению муниципальной собственности г. Владивостока о признании права общей долевой собственности в размере 9/10 долей- за индивидуальным предпринимателем Лазовичем Андреем Владимировичем, в размере 1/10 доли- за муниципальным образованием города Владивосток на объект недвижимости (здание), созданный в результате реконструкции разрушенного в результате физического износа жилого дома сохранность 31%, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Командорская , 9.

В судебном заседании 10.06.2019 в порядке ст. [49 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-5/statia-49/) истец уточнил исковые требования и просит признать за индивидуальным предпринимателем Лазовичем Андреем Владимировичем право общей долевой собственности в размере 9/10 долей на объект недвижимости (здание), созданный в результате реконструкции разрушенного в результате физического износа жилого дома сохранность 31%, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Командорская , 9.

В ходе рассмотрения дела назначена и проведена судебная строительно-техническая, землеустроительная экспертиза, в материалы дела поступило заключение экспертов № 05/С-19 от 21.10.2019.

Истец дал суду устные пояснения по экспертному заявлению, поддержал заявленные требования в полном объеме, в обоснование требований ссылается на ст. [222 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-222/), поскольку данное строительство велось в отсутствии необходимой разрешительной документации, также ссылается на инвестиционный договор как доказательство предоставления земельного участка для реконструкции спорного строения. Истец пояснил, что в соответствии с инвестиционным договором ему была предоставлена площадка под строительство, а в дальнейшем на нее необходимо было оформить договор аренды, в то же время истец пояснил, что просит признать право собственности в долях на самовольную постройку, поскольку инвестиционным договором были предусмотрены доли.

Ответчик по существу заявленных требований возражает, считает, что требования истца несостоятельны, поскольку у него отсутствуют доказательства наличия права на земельный участок, не доказано проведение строительных работ по реконструкции объекта, разрешительная документация не выдавалась администрацией г. Владивостока, проектно-сметная документация для согласования не направлялась, перевод переданного УМИГА г. Владивостока жилого дома в нежилое не производилось.

Ответчик представил акт осмотра от 20.12.2019, где указано, что объект недвижимости: жилой дом, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Командорская, 9 используется Лазович А.В. по назначению как жилой. В акте отсутствует подпись представителя истца, имеются пояснения о том, что указанные в акте сведения не соответствуют действительности, в здании нет спален, гостиных и иных жилых помещений, объект не используется как жилой и таковым не является, реконструкция проведена для нежилого здания.

В судебное заседание были вызваны эксперты для дачи пояснений по представленной экспертизе, однако, ООО ДЭКЦ письменно сообщило о том, что эксперты в заседание явиться не смогут, поскольку эксперты Раташнюк Н.Т. и Радько В.В. находятся в отпуске с выездом за пределы г. Владивостока, эксперт Малиновская Г.К. находится на больничном.

Суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся экспертов по имеющимся материалам дела.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, судом установлено следующее.

Как следует из материалов дела, между УМС г.Владивостока и Лазович А.В. 06.07.2004 был заключен договор № ИП-261/2004 на реализацию инвестиционного проекта по комплексной реконструкции объекта муниципальной собственности - 1-этажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Владивосток, ул.Командорская,9, сохранностью 31%.

Собственником объекта недвижимости по адресу: г.Владивосток, ул.Командорская,9, сохранностью 31% является муниципальное образование город Владивосток, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.03.2017 №25/000/002/2017-62458.

Согласно п. 1.1. договора его предметом является реализация инвестиционного проекта по комплексной реконструкции находящегося в муниципальной собственности объекта недвижимости – «1-этажный жилой дом», расположенный по адресу: г.Владивосток, ул.Командорская,9, сохранностью 31%. Срок ввода Объекта в эксплуатацию: декабрь 2006 г.

Дополнительным соглашением от 11.03.2010 установлен срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию - до 31.12.2012.

Пунктом 1.2 договора установлено, что в рамках реализации инвестиционного проекта и в соответствии с условиями договора стороны обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица.

В соответствии с пунктом 1.3 договора вкладом Управления является - 1-этажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Владивосток, ул.Командорская,9, сохранностью 31%.

Согласно пункту 1.4 договора вкладом Инвестора являются денежные средства, за счёт которых производятся проектные, строительно-монтажные и пуско-наладочные работы на объекте.

В соответствии с пунктом 3.1.1 договора управление обязуется предоставить площадку, необходимую для проведения ремонтно-строительных работ, в сроки согласованные сторонами, обеспечить согласование всех необходимых вопросов с соответствующими органами г. Владивостока и по выполнении обязательств инвестора обеспечить оформление в установленном порядке прав собственности сторон по объекту в срок не более 3 месяцев с момента сдачи объекта с выдачей соответствующего свидетельства (пункт 3.1.2, 3.1.3 договора).

В соответствии с пунктом 2.3 договора под термином площадка понимается земельный участок с расположенным на нем инвестиционным объектом, необходимым для проведения ремонтно-строительных работ.

Инвестор обязался в силу п.п. 3.2.1-3.2.5 договора за свой счёт обеспечить финансирование проекта в полном объеме, разработать и согласовать с Управлением весь пакет документов проектно-сметной документации, выполнить весь комплекс работ по застройке, а также пусконаладочные работы в полном объёме, по запросу Управления предоставлять отчет об объемах выполнения проектных и строительно-монтажных работ, а также обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

В разделе IV договора определены сроки и содержание этапов реализации инвестиционного проекта.

Согласно пункту 4.1 договора первый этап реализации инвестиционного проекта включает в себя разработку проекта застройки, а также оформление земельной и согласительной (разрешительной) документации на строительство. Начало этапа - день подписание договора, окончание этапа (с учётом дополнительного соглашения от 11.03.2010) - до 31.12.2010.

Согласно пункту 4.1 договора второй этап реализации инвестиционного проекта включает в себя выполнение полного объёма проектных строительномонтажных и пусконаладочных работ по объекту. Начало этапа - день получения разрешения на строительство, окончание этапа - день утверждения акта по приёмке объекта в эксплуатацию.

Согласно пункту 4.3 договора третий этап включает себя завершение расчётов, урегулирование претензий и оформление прав собственности на объект. Начало этапа - день утверждения акта по приёмке объекта в эксплуатацию. Срок действия этапа - три месяца.

В соответствии с пунктом 5.1 договора с момента полного выполнения сторонами обязательств по настоящему договору объект является долевой собственностью сторон.

Пунктом 5.2 договора установлено, что после выполнения сторонами обязательств по договору производится раздел долевой собственности в натуре, в соответствии с чем, сторонам передается в собственность: Инвестору - 9/10 (90%) введенных площадей; Управлению - 1/10 (10%) введенных площадей.

В соответствии с пунктом 5.3 договора права инвестора на земельный участок определяются в соответствии с действующим законодательством. Площадка предоставляется на период действия договора в аренду инвестору. Все работы по формированию земельного участка для заключения договора аренды осуществляет управление в сроки, не препятствующие реализации договора.

Дополнительным соглашением к договору от 15.08.2007 стороны обусловились продлить срок выполнения первого этапа договора до 31.12.2007, срок ввода объекта в эксплуатацию определен июлем 2009.

Дополнительным соглашением к договору от 16.10.2007 стороны в соответствии с пунктом 5.5 к договору пришли к соглашению о проведении государственной регистрации права общей долевой собственности на объект одноэтажный жилой дом, в долях согласно пункту 5.2, а именно инвестору – 9/10 доли (90%); управлению 1/10 (10%).

Дополнительным соглашением от 11.03.2010 к договору сторонами согласован продленный срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до 31.12.2012.

Дополнительным соглашением от 02.09.2013 к договору стороны изложили пункты 4.1, 4.2, 4.3 в новой редакции, определили срок оформления земельной и разрешительной документации до 31.12.2015, выполнение проектных и строительно-монтажных работ до 01.08.2016, завершение проекта, ввод в эксплуатацию до 31.12.2016

Управлением архитектуры, градостроительства и госархстройнадзора администрации г. Владивостока было утверждено градостроительное заключение № 1720 от 01.11.2014 о возможности реконструкции здания под мастерскую художественных ремесел и предоставлении земельного участка по адресу: г. Владивосток, ул. Командорская, 9/15.

В соответствии с заключением Управления архитектуры, градостроительства и госархстройнадзора администрации г. Владивостока от 02.11.2004 № 4/0591 был согласован эскизный проект «Мастерская художественных ремесел по ул. Командорская, 9/15 в г. Владивосток».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 03.09.2009 по делу А51-4438/2009 было удовлетворено исковое заявление Лазович А.В. о возложении обязанности на Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока по выдаче разрешения на реконструкцию здания, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Командорская, 9 в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Однако, в связи с реорганизацией УМИГА г. Владивостока исполнение решения арбитражного суда Приморского края стало невозможным, поскольку функции по выдаче разрешений не были переданы правопреемнику УМИГА г. Владивостока.

В соответствии с Дополнительным соглашением от 11.03.2010 к инвестиционному договору УМС г. Владивостока заменило своего правопредшественника УМИГА г. Владивостока в качестве стороны по договору.

УМС г. Владивостока письмом от 05.08.2014 № 13621сп сообщило, что формирование земельного участка под объектом включено в план-график муниципальных контрактов, подлежащих исполнению в 2015 году.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 15.10.2018 по делу А51-6268/2017 было удовлетворено исковое заявление УМС г. Владивостока о расторжении договора № ИП-261/2004 от 06.07.2004, в удовлетворении требований об освобождении здания по ул. Командрская, 9 в г. Владивостоке было отказано по причине того, что спорный объект претерпел изменения и не соответствует объекту, который описан в Акте сохранности от 23.11.2004г.

Обращаясь с настоящим иском в суд, истец считает, что инвестиционный договор фактически был реализован, объект завершен реконструкцией, конфигурация и параметры объекта соответствуют характеристикам, предусмотренным в проекте реконструкции жилого дома сохранностью 31% в мастерскую художественных ремесел. В то же время, истец указывает, что реконструкция объекта проведена в отсутствие разрешительной документации, в связи с чем обратился в суд с иском о признании права собственности на спорный объект как на самовольную постройку в соответствии со ст. [222 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-222/).

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, суд считает заявленные требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению в силу следующих обстоятельств.

В соответствии с ч. 1 ст. [222 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-222/) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Возможность признания права собственности на самовольную постройку предусмотрено ч. 3 ст. [222 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-222/), которая предусматривает, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям (в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 339-ФЗ); если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Истец при обращении в суд не представил документов, подтверждающих наличие у него прав на земельный участок.

В то же время, истец полагает, что таким документом является Договор № ИП261/2004 на реализацию инвестиционного проекта по комплексной реконструкции объекта муниципальной собственности от 06.07.2004 г.

Согласно пункту 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» в случаях, когда из условий договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества.

В соответствии с частью 1 статьи [1041 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-55/statia-1041/) 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.

Пунктом 3 указанной статьи установлено, что особенности договора простого товарищества, заключаемого для осуществления совместной инвестиционной деятельности (инвестиционного товарищества), устанавливаются Федеральным законом от 28.11.2011 № 335-ФЗ "Об инвестиционном товариществе", согласно пункту 1 части 1 статьи 2 которого совместная инвестиционная деятельность - осуществляемая товарищами совместно на основании договора инвестиционного товарищества деятельность по инвестированию общего имущества товарищей в допускаемые федеральным законом и данным договором объекты инвестирования в целях реализации инвестиционных, в том числе инновационных, проектов.

С учетом названных норм и исходя из буквального толкования условий договора №ИП-261/2004 (пункты 1.1-1.4 договора) и дополнительного соглашения к нему от 02.09.2013, суд приходит к выводу, что между сторонами в период с 02.09.2013 по 31.12.2016 сложились отношения, регулируемые нормами главы 55 ГК РФ, Федеральным законом от 28.11.2011 № 335-ФЗ "Об инвестиционном товариществе" и Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Как следует из п. 3.1.1 и разделом 2 договора УМС г. Владивостока обязалось предоставить площадку - земельный участок, с расположенным на нем инвестиционным объектом, необходимый для проведения ремонтно-строительных работ, в сроки согласованные сторонами.

Доказательств предоставления земельного участка истцу Управлением на каком либо праве в материалы дела не предоставлено.

По условиям инвестиционного договора исходя из его буквального токования по смыслу ст. [431 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-431/) права на земельный участок под спорным объектом не являлись вкладом УМС г. Владивостока в общее дело, в связи с чем суд считает, что Договор № ИП261/2004 на реализацию инвестиционного проекта по комплексной реконструкции объекта муниципальной собственности от 06.07.2004 г. не является документом, подтверждающим наличие прав истца на земельный участок, допускающим реконструкцию, расположенного на нем спорного объекта, как это предусмотрено ст. [222 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-222/).

Факт того, что спорный объект был передан инвестору и прилегающая к нему территория огорожена и находится в фактическом владении истца, а также тот факт, что УМС г. Владивостока не возражало в пользовании истцом земельным участком, не является доказательством наличия и надлежащим образом оформленных прав на земельный участок под спорным объектом как это предусмотрено земельным и градостроительным законодательством.

Многочисленные заявления ИП Лазович А.В. в УМС г. Владивостока, Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края о предоставлении земельного участка под спорным объектом не привели истца к желаемому результату, в то же время ответы соответствующих государственных и муниципальных органов не были оспорены в установленном порядке, доказательств обратного суду не представлено. Иных доказательств, совершения истцом действий направленных на получение прав на земельный участок, согласительной и разрешительной документации, в материалы дела не предоставлено.

Таким образом, из материалов дела усматривается, что ИП Лазович А.В, являясь застройщиком в рамках реконструкции спорного объекта, при отсутствии прав на земельный участок под объектом застройки не имел возможности и права осуществлять строительство в соответствии с градостроительным законодательством, которое возможно при наличии оформленной земельной и согласительной документации.

Учитывая изложенное, суд считает, что в удовлетворении требований на основании ст. [222 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-222/) истцу следует отказать по причине отсутствия документов, свидетельствующих о наличии прав на земельный участок под объектом, допускающие строительство (реконструкцию) данного объекта.

В обоснование заявленных требований истец также ссылается на возникновение у него прав на возведенный объект на договор от 06.07.2004 №ИП-261/2004, Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

В силу ст. 2 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений.

Согласно ст. 7 названного Федерального закона субъекты инвестиционной деятельности обязаны: осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с международными договорами Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления; исполнять требования, предъявляемые государственными органами и их должностными лицами, не противоречащие нормам законодательства Российской Федерации; использовать средства, направляемые на капитальные вложения, по целевому назначению.

Однако, из материалов дела следует и не оспаривается истцом, что реконструкция спорного объекта велась без разрешительной документации, при отсутствии оформленных надлежащим образом документов о правах на земельный участок, доказательств незаконного уклонения органов государственной власти и местного самоуправления от оформления прав на земельный участок истцом не было представлено.

Согласно условиям заключенного договора, обязательства считаются исполненными, после реализации Инвестором в полном объеме инвестиционного проекта по комплексной реконструкции объекта муниципальной собственности - 1-этажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Владивосток, ул.Командорская,9, сохранностью 31%.

При этом п. 5.4. договора от 06.07.2004 №ИП-261/2004 установлено, что оформление имущественных прав сторон на инвестиционный объект производится в установленном порядке после сдачи его в эксплуатацию и выполнении всех обязательств по договору.

ИП Лазович А.В. разрешение на реконструкцию объекта: 1- этажный жилой дом, расположенный по адресу: г.Владивосток, ул.Командорская,9, сохранностью 31%, администрацией г.Владивостока не выдавалось. В нарушение условий заключённого договора проектно-сметная документация для согласования в администрацию г.Владивостока не направлялась.

Доказательств, свидетельствующих о выполнении ИП Лазович А.В. обязанностей, предусмотренных пунктами 3.2.1-3.2.5 договора от 06.07.2004 №ИП-261/2004, в материалы не представлено, истец в установленные договором сроки разрешительную документацию не получил.

Таким образом, истец не доказал выполнение условий договора от 06.07.2004 №ИП-261/2004, соблюдение требований Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Указанные обстоятельства послужили основанием для расторжения договора от 06.07.2004 №ИП-261/2004 с истцом, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 15.10.2018 по делу А51-6268/2017 было удовлетворено исковое заявление УМС г. Владивостока о расторжении договора № ИП-261/2004 от 06.07.2004, в удовлетворении требований об освобождении здания по ул. Командорская, 9 в г. Владивостоке было отказано.

Таким образом, требования истца основаны на договоре от 06.07.2004 №ИП-261/2004, который прекратил свое действие в связи с его расторжением в судебном порядке, основанием для чего послужило ненадлежащее исполнение условий договора инвестором, то есть истцом.

Согласно п. 59 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Основания приобретения права собственности установлены ст. [218 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-ii/glava-14/statia-218/).

Однако, истцом не названы иные основания возникновения у него права собственности на спорный объект недвижимости.

Фактическое пользование спорным объектом само по себе не порождает прав на него.

Кроме того, при рассмотрении дела была проведена судебная экспертиза с целью установления сохранности объекта, переданного в качестве вклада по договору от 06.07.2004 №ИП-261/2004, установления произведенных на объекте работ по реконструкции, установления отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан при его сохранении.

Заключением экспертов № 05/С-19 от 21.10.2019 было установлено, что объект в результате произведенной реконструкции со статусом Жилой дом изменился и имеет статус Мастерская художественных ремесел, объект соответствует строительным нормам и правилам, объект не нарушает прав и охраняемых законом интересов граждан и не создает угрозы жизни и здоровью граждан при его сохранении.

В то же время, в экспертном заключении отсутствуют признаки, по которым данный объект был отнесен к Мастерской художественных ремесел, для дачи пояснений эксперты в заседание не явились. При осмотре спорного объекта 20.12.2019 г. и его фотографирования также невозможно было установить признаки, позволяющие отнести данный объект к нежилым объектам и изменение его статуса с Жилого дома.

Наличие противоречивых доказательств в материалах дела, с учетом отсутствия надлежащим образом оформленных документов о переводе помещений из жилого в нежилое, не дает возможности суду по смыслу ст. [71 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-71/) считать установленным факт изменения статуса спорного объекта с Жилого дома на Мастерскую художественных ремесел.

Требования о признании права на 1/10 долю в праве собственности на спорный объект за муниципальным образованием г. Владивосток не подлежат удовлетворению, поскольку истец не наделен правом на предъявление требований в интересах ответчика.

Учитывая изложенное, суд считает заявленные требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь статьями [110](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/), [167](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-167/)-[170](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-170/) Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

**р е ш и л:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Приморского края в течение месяца со дня его принятия в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

Судья Кобко Е.В.

### **Суд:**

АС Приморского края [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/court/A4pkIG58QBxN/)

### **Истцы:**

ИП Лазович Андрей Владимирович [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/participant/Rmg7tu8ZGkVl/)

### **Ответчики:**

Администрация города Владивостока [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/participant/PowViO424XoV/)

Управление муниципальной собственности г.Владивостока [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/participant/smNh3WvlazJK/)

### **Иные лица:**

ООО "Дальневосточный Экспертно-Криминалистический Центр" [(подробнее)](https://sudact.ru/arbitral/participant/BEW55t0J9xJP/)