



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
**КОМИТЕТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,  
Санкт-Петербург, 191060

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10

E-mail: in@commim.spb.ru

ОКПО 00087076

ОКОГУ 23160

ОГРН 1027809244561

ИНН 7832000076/КПП 784201001

**Санкт-Петербургский  
Городской суд  
через Приморский районный суд  
Санкт-Петербурга**  
ул. Савушкина, д. 83,  
Санкт-Петербург, 197374

**Истец: Купцов Николай Владимирович**  
Колпинская ул., дом 23-25, кв. 17  
Санкт-Петербург,

**Ответчик: ООО «Маяк»**  
Караванная ул., д. 1, лит. А, пом. 19-Н  
Санкт-Петербург

**Третьи лица:**  
**Комитет имущественных  
отношений Санкт-Петербурга**  
Смольный проезд, д. 1, лит. Б  
Санкт-Петербург, 191060

**ООО «ЛенСпецСтрой»**  
Инженерная ул., д. 6  
Санкт-Петербург

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по  
Санкт-Петербургу**  
Красного Текстильщика ул., д. 10-12  
Санкт-Петербург, 191124

✓ **ТСЖ «Приморский маяк»**  
Богатырский пр., д. 58, к. 1  
Санкт-Петербург, 197372

**Полякова В.П.**

**Дело № 2-1582/2016**

**ДОПОЛНЕНИЕ К АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ЖАЛОБЕ  
на решение Приморского районного суда Санкт-Петербурга  
по делу № 2-1582/2016**

Купцов Николай Владимирович обратился в Приморский районный суд города Санкт-Петербурга с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Маяк» (далее – ООО «Маяк», Ответчик) о признании права собственности на объект незавершенного строительства. В порядке ст. 39 ГПК РФ

Истец уточнил иски требования и просил признать право собственности на объект незавершенного строительства – нежилое помещение общей площадью 336,79 кв.м в виде трех надстроек и 99 машиномест подземной автостоянки площадью 2863,66 кв.м. расположенной в Санкт-Петербурге по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., участок 1, корпус Г (Юго-Западнее пересечения с Туристский ул.), (квартал 56, района Северо-Приморской части, на пятне корп.27 (участок 1).

28.09.2016 года Приморским районным судом Санкт-Петербурга вынесено решение по делу № 2-1582/2016 по иску Купцова Н.В. к ООО «Маяк» о признании права собственности на объект незавершенного строительства со строительной готовностью 90% нежилое помещение общей площадью 336,79 кв.м. в виде трех надстроек и 99 машиномест подземной автостоянки площадью 2863,66 кв.м. расположенной в Санкт-Петербурге по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., участок 1, корпус Г (Юго-Западнее пересечения с Туристский ул.), (квартал 56, района Северо-Приморской части, на пятне корп.27 (участок 1).

Комитет не согласен с вынесенным решением, считая его незаконным и подлежащим отмене в связи со следующим.

Принимая решение, Приморский районный суд в качестве правового обоснования ссылается на ст.218 ГК РФ, согласно п.1 которой право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением законодательства, приобретает этим лицом. Вместе с тем, следует отметить, что право собственности первоначально должно возникнуть у ООО «Маяк» как стороны по инвестиционному договору. Права Купцова Н.В. на объект в порядке, определенном п.1 ст.218 ГК РФ, могут возникнуть только после оформления между сторонами инвестиционного договора протокола о реализации инвестиционного проекта, свидетельствующего о надлежащем исполнении договора об инвестиционной деятельности (поскольку только надлежащее исполнение в соответствии с п.1 ст.408 ГК РФ прекращает обязательство).

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 № 1801 «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (Юго-Западнее пересечения с Туристский ул.) (далее – Постановление) между Комитетом по управлению городским имуществом (далее – Комитет) и ООО «Маяк» заключен договор аренды от 27.01.2005 №00/ЗК-03155(17) земельного участка на инвестиционных условиях площадью 19318 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., участок 1 (Юго-Западнее пересечения с Туристский ул.) для реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого дома со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой сроком до 29.10.2010.

В соответствии с Постановлением и Договором предоставление Инвестору Объекта осуществлялось на следующих условиях:

1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга денежных средств на развитие городской инфраструктуры в сумме, составляющей 5 150 000 долларов США.
2. Перечисление арендной платы за земельный участок в размере 1791.745 УЕ (с 01.01.2010 – в размере 209 059.41 руб. в квартал)
3. Строительство жилого дома со встроенно – пристроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой:

- 1-й пусковой комплекс (блок Б-отдельно стоящий жилой корпус) – до 29.12.2007 (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2007 №78-10315в-2007, протокол частичного исполнения обязательств от 09.04.2008)

(блок В- отдельно стоящий жилой корпус) – до 30.09.2008 (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.09.2008 №78-5315в-2008, протокол частичного исполнения обязательств от 07.10.2008)

- 2-й пусковой комплекс (блок А-отдельно стоящий жилой корпус), (блок Г- автостоянка) – до 29.10.2010.

Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2010 №78-6715в-2010 и протокол частичного исполнения обязательств от 15.07.2011 выданы в отношении блока А.

Документы о завершении строительства блока Г – встроенной автостоянки – в Комитет до настоящего времени не представлялись. Таким образом, до настоящего времени не представляется возможным признать исполненным обязательство по строительству объекта - 2-й пусковой комплекс блок Г – автостоянка.

Порядок принятия исполнения инвесторами обязательств определен постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2006 №61 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и государственных организаций Санкт-Петербурга по вопросам принятия исполнения обязательств инвесторами».

Действие Договора прекращается с момента подписания Сторонами протокола о реализации инвестиционного проекта, включающего выполнения обязательств по Договору.

Подписанный Акт Госкомиссии о приемке Объекта в эксплуатацию, протокол о реализации инвестиционного проекта являются основанием для оформления в установленном порядке прав Застройщика и Дольщиков на Объект.

В соответствии с условиями инвестиционного договора право собственности Застройщика на объект инвестирования (а соответственно и привлеченных им дольщиков) оформляется исключительно после подписания сторонами протокола о реализации инвестиционного проекта, который в свою очередь подписывается исключительно после выполнения сторонами всех обязательств по договору.

Такие правила возникновения права собственности сторон и третьих лиц на объект инвестирования не только не запрещены законом, но, по сути, и предусмотрены им. Законодательство об инвестиционной деятельности к числу основных документов, регламентирующих взаимоотношения между субъектами инвестиционной деятельности, относит договор между ними. Пункт 2 ст.1 ГК РФ

определил, что стороны свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству, условий договора.

Таким образом, с учетом содержания инвестиционного договора, п.2 ст.1 ГК РФ, следует, что условием возникновения права Застройщика и всех иных лиц, привлеченных им к осуществлению строительства является протокол об исполнении обязательств по договору. Протокол о реализации инвестиционного проекта до настоящего времени не подписан. Однако указанные выше положения Договора не были приняты судом во внимание.

Кроме того, под Дольщиками понимаются юридические и/или физические лица, привлекаемые Застройщиком к финансированию и/или производству строительных работ на основании отдельных договоров, в соответствии с действующим законодательством, привлечение Дольщиков не влечет перехода к ним прав и обязанностей Застройщика по Договору.

В рассматриваемом случае права Купцова Н.В. на спорные объекты производны от прав Застройщика. Следовательно, у Купцова Н.В. также как и у Застройщика не возникло прав на спорные объекты.

Кроме того, в соответствии со статьей 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Поскольку спорный объект является вновь созданным объектом недвижимости, который не прошел кадастровый учет и соответственно не индивидуализирован в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», права на него не зарегистрированы, то в данном случае невозможно индивидуализировать предмет спора.

Признание права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, который не введен в эксплуатацию и право собственности на которое не зарегистрировано в ЕГРП, не представляется возможным в связи со следующим.

Здания, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, признаются объектами незавершенного строительства (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В силу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства являются недвижимым имуществом.

Незавершенное строительство может быть признано объектом гражданского права с распространением на него правового режима недвижимого имущества только при осуществлении государственной регистрации в порядке, установленном п. 2 ст. 25 Закона № 122-ФЗ.

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», вещные права, включая право собственности на объекты

недвижимости, возникают не с начала их строительства, а только после государственной регистрации соответствующих прав на эти объекты. Заключение инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке, способами и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Кроме того, до ввода жилого дома в эксплуатацию определенные помещения (квартиры, нежилые помещения), не могут быть выделены в натуре (п. 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.07.2000 № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве»).

Таким образом, до момента государственной регистрации объекта незавершенного строительства спорное имущество не может выступать самостоятельным объектом гражданского права.

Как следует из разъяснений, данных в абз. 3 п. 4 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», право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним этого права за покупателем.

По смыслу ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации документом, удостоверяющим выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Приведенная правовая позиция о невозможности признания права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, который не введен в эксплуатацию и право собственности на которое не зарегистрировано в ЕГРП, находит свое отражение в судебной практике, в частности в постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа от 25.07.2013 по делу А50-10632/2012.

Таким образом, у суда отсутствовали основания для признания за Купцовым Н.В. права собственности на объект незавершенного строительства – нежилое помещение общей площадью 336,79 кв.м в виде трех надстроек и 99 машиномест подземной автостоянки площадью 2863,66 кв.м. расположенной в Санкт-Петербурге

по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., участок 1, корпус Г (Юго-Западнее пересечения с Туристский ул.), (квартал 56, района Северо-Приморской части, на пятне корп.27 (участок 1).

На основании изложенного, руководствуясь ст.2, 3, 320-322 ГПК РФ, Комитет

### ПРОСИТ

1. Решение Приморского районного суда Санкт-Петербурга от 28.09.2016 года по делу № 2-1582/2016 по иску Купцова Н.В. к ООО «Маяк» отменить.
2. Принять новый судебный акт, которым в удовлетворении исковых требований Купцова Н.В. отказать.

Приложение:

1. Копия доверенности
2. Копия обжалуемого решения.
3. Копия жалобы по числу лиц, участвующих в деле.

Начальник Юридического  
управления Комитета



М.М.Овсянников