

# Инвестиционная деятельность: чего ожидать девелоперам?

Часть 2



Вячеслав Ушкалов  
партнер адвокатского бюро «Плешаков,  
Ушкалов и партнеры», адвокат

Во второй части статьи<sup>1</sup> Вячеслава Ушкалова дана оценка допустимости использования исков о признании права собственности на объекты, созданные по инвестиционным договорам, а также проведен анализ судебных дел, в которых были заявлены подобные иски, что позволяет уяснить, насколько правильно суды руководствуются Постановлением № 54.

## Допустимость исков о признании права собственности на объекты недвижимости как результат инвестиционной деятельности

В соответствии с п. 4 Постановления от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – Постановление № 54), положения законодательства об инвестициях (в частности, ст. 5 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», далее – Закон РСФСР; ст. 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», далее – Закон РФ) не могут быть истолкованы в смысле наделяния лиц, финансирующих строительство, правом собственности, в том числе долевой, на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такие договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам п. 2 ст. 223 ГК РФ, т.е. с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем.

Необходимо отметить, что редкие иски о признании права собственности по инвестиционным договорам обходились без ссылки

на ст. 5 и 7 Закона РСФСР и ст. 6 Закона РФ. Популярность таких исков объяснялась разными причинами, но прежде всего желанием инвесторов преодолеть отказ регистрирующего органа в регистрации их прав и прав привлеченных ими соинвесторов на построенные объекты в связи с непредставлением ими полного комплекта документов на регистрацию, например в случае, если не подписан акт о реализации инвестиционного контракта вследствие выполнения инвестором своих обязанностей по договору не в полном объеме. В результате установления наличия права на землю в качестве обязательного условия для признания права собственности на объект недвижимости можно надеяться на то, что Постановление № 54 прекратит практику «автоматического» признания права собственности (когда участники инвестиционных договоров в ходе судебного процесса ссылаются на нарушение своего права собственности на недвижимое имущество, в то время как это право им еще даже не принадлежит).

Постановление № 54 фактически исключило возможность использования такого способа защиты права, как иск о признании права собственности по инвестиционным договорам. Вместе с тем, следуя тенденции отказа от формального подхода к отправлению правосудия, ВАС РФ в п. 5 Постановления № 54 отметил следующее. При возникновении споров, связанных с неисполнением договора, квалифицируемого как

<sup>1</sup>Ушкалов В. Инвестиционная деятельность: чего ожидать девелоперам? Часть 1 // Legal Insight. 2011. № 5<sup>(1)</sup>, С. 32–37.

договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, если такая вещь имеется в натуре и по договору ею владеет ответчик-продавец, чье право собственности зарегистрировано в установленном порядке, суду следует квалифицировать требования истца о признании права собственности на недвижимое имущество и истребовании его у ответчика как требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи (ст. 398 ГК РФ) и о государственной регистрации перехода права собственности на нее (п. 3 ст. 551 ГК РФ). Аналогичным образом в п. 7 Постановления № 54 судам рекомендовано квалифицировать иски товарищей, сформулированные как требования о признании права собственности на долю в созданном недвижимом имуществе, возведение которого являлось общей целью.

Иными словами, в такой ситуации суду следует не отказывать истцу в иске о признании права собственности (как часто бывало ранее), а в целях процессуальной экономии принять решение по тому требованию, которое должно быть заявлено в данном деле. Подобное положение дел нельзя не приветствовать, поскольку ранее из-за отсутствия четких критериев формулировки иска в данной ситуации судьи даже одного суда зачастую имели об этом разное представление, что влекло за собой массовые отказы в исках по формальным основаниям и, разумеется, не способствовало установлению правовой определенности и единства судебной практики. Такой подход к ошибкам истцов в выборе способов защиты уже неоднократно демонстрировался ВАС РФ в других принятых им документах. Так, в п. 4 совместного Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. было указано, что, если на стадии принятия иска суд пришел к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения или отказа в удовлетворении заявленного требования. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела, а в мотивировочной части решения указать, по каким мотивам он не применил нормы права, на которые ссылались участвующие в деле лица.

Необходимо особо отметить, что, даже если суд в соответствии с абз. 4 п. 5 Постановления № 54 рассмотрит иск о признании права собственности как предусмотренные ст. 398 и п. 3 ст. 551 ГК РФ требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной недвижимой вещи и о государственной регистрации перехода права собственности на нее, такой иск может быть удовлетворен только при соблюдении определенных условий.

В части требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче, согласно абз. 2 п. 5 Постановления № 54, иск может быть удовлетворен только в том случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре; им владеет ответчик – продавец по договору; и право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП.

Если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателю (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо его право собственности на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и выплаты процентов с нее (п. 3 и 4 ст. 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и его текущей рыночной стоимостью). В этих условиях предусмотренное ст. 398 ГК РФ требование о понуж-

дении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной недвижимой вещи не подлежит удовлетворению. Соответственно, не должен подлежать удовлетворению и иск о признании права собственности, если суд сочтет возможным рассмотреть его в качестве указанного требования о понуждении к исполнению обязательства.

Требование, основанное на п. 3 ст. 551 ГК РФ, в том числе в виде иска о признании права собственности, рассмотренного в качестве указанного требования, может быть удовлетворено лишь в том случае, если продавец исполнил обязанность по передаче недвижимой вещи и ею владеет покупатель, но право собственности на объект зарегистрировано продавцом. Следовательно, иски о признании права собственности на объекты, фактически отсутствующие во владении заявителей, либо такие же иски в отношении фактически переданных покупателю объектов, на которые, однако, продавцом не зарегистрировано право собственности, даже в случае рассмотрения по правилам п. 3 ст. 551 ГК РФ не должны подлежать удовлетворению.

Необходимо также отметить, что условие регистрации ответчиком права собственности на спорный объект (при его наличии в натуре) является обязательным для удовлетворения как первого иска – о понуждении к исполнению обязательства по передаче, так и второго – о государственной регистрации перехода права собственности.

Для удобства восприятия изложенного предлагаем воспользоваться таблицей.

Обстоятельства, подлежащие выяснению при рассмотрении дела	Условия удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства по передаче	Условия удовлетворения иска о государственной регистрации перехода права собственности
Наличие спорного имущества в натуре	+	+
Фактическое владение истца	–	+
Фактическое владение ответчика	+	+
Право собственности на объект зарегистрировано ответчиком	+	+
Право собственности на объект не зарегистрировано	–	–
Знак «+» означает возможность удовлетворения соответствующего иска при наличии указанного обстоятельства, знак «–» означает отсутствие такой возможности.		
В отсутствие у истца фактического владения предметом спора этот иск может быть удовлетворен только при одновременном заявлении иска о понуждении к исполнению обязательства по передаче.		

**Иски, в которых суды признали право собственности**

По состоянию на 4 ноября 2011 г. в правовой базе имелось пять таких дел, и лишь в одном из них применение Постановления № 54 представляется правильным. Это дело, рассмотренное Восемнадцатым арбитражным апелляционным судом<sup>2</sup>. В нем вторая инстанция оставила в силе решение суда первой инстанции о признании за истцом права собственности, мотивировав свою позицию следующим образом. Из материалов дела следовало, что спорные квартиры переданы ответчиком истцу во исполнение договора о внесении паевых взносов. Право собственности на объекты зарегистрировано за ответчиком, который уклоняется от государственной регистрации, ссылаясь на то, что истцом не в полном объеме исполнены условия инвестиционного договора и договора о внесении паевых взносов. Указанные обстоятельства, требование истца о признании права собственности и требование о государственной регистрации права собственности преследуют одну материальную цель – зарегистрировать в ЕГРП право лица, получившего вещь по договору. В связи с этим апелляционный суд рассмотрел заявленные исковые требования с учетом п. 3 ст. 551 ГК РФ и пришел к выводу о том, что истец избрал надлежащий способ защиты. В данном случае имелись в наличии оба условия для удовлетворения требования, основанного на п. 3 ст. 551 ГК РФ: фактически спорным объектом владел истец, в то время как право собственности было зарегистрировано за ответчиком.

В остальных четырех делах<sup>3</sup> удовлетворение требований истцов шло вразрез с Постановлением № 54. Так, ВАС РФ в одном из «отказных» судебных актов поддержал позицию судов, удовлетворивших иск о признании права собственности на квартиры в жилых домах. Ответчик по делу – УФРС по г. Москве – в качестве своих возражений указывал на то, что истцом избран ненадлежащий способ защиты своего права, а именно вещно-правовой, а не обязательственно-правовой.

Признавая правомерность данного выражения и даже отмечая, что вещные права, включая право собственности на объекты недвижимости, возникают не с начала строительства, а только после государственной регистрации; что заключение инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а также защищать это право в порядке, способами и по основаниям, которые предусмотрены гражданским законодательством, высшая судебная инстанция, тем не менее, оставила состоявшиеся по делу судебные акты в силе! Мотивируя свою позицию, коллегия указала следующее. Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из установленных по делу фактических обстоятельств, которые заявителем не оспариваются: обязательства по договорам инвестирования, заключенным между истцом и ответчиком, исполнены (в том числе обязательства по внесению инвестиционного взноса истцом выполнены в полном объеме), строительство спорных объектов недвижимости завершено, они введены в эксплуатацию. Общественными только не был подписан акт о результатах реализации заключенных между ними договоров инвестирования.

об исполнении сторонами договоров инвестирования и государственной регистрации перехода права собственности на спорные квартиры. Таким образом, получается, что в данном случае ВАС РФ выдал желаемое за действительное. Если руководствоваться рекомендованным им же в п. 5 Постановления № 54 подходом, то ВАС РФ должен был сформулировать заключение не как признание права собственности на квартиры, а как решение о регистрации права на них или о передаче объектов недвижимости. Кроме того, из самого текста «отказного» судебного акта непонятно, в качестве какого требования (основанного на ст. 398 или на п. 3 ст. 551 ГК РФ) суд расценил иск о признании права собственности, что, как отмечалось ранее, имеет первостепенное значение.

Показательно, что ни в этом деле, ни в других трех, где требование о признании права собственности было удовлетворено, суды не придали значения ни тому, в чьем фактическом владении находятся спорные объекты, ни тому, зарегистрировано ли право собственности ответчика на них, в то время как именно эти два обстоятельства являются главными условиями удовлетворения иска о регистрации права собственности на объекты недвижимости или об их передаче! Так, в Постановлении ФАС Уральского округа от

**Иски о признании права собственности на объекты, фактически отсутствующие во владении заявителей, либо такие же иски в отношении фактически переданных покупателю объектов, на которые, однако, продавцом не зарегистрировано право собственности, даже в случае рассмотрения по правилам п. 3 ст. 551 ГК РФ не должны подлежать удовлетворению.**

Нетрудно заметить, что в данном деле (как и в подавляющем большинстве иных) главной целью истцов является преодоление оснований для отказа в регистрации их права собственности на объекты недвижимости – на это указывают как истцы, так и сами суды. Обычно они приводят примерно следующие аргументы: обязательства по договору исполнены, объекты построены, но в отсутствие того или иного документа зарегистрировать право собственности невозможно. Однако представляется, что указанные аргументы сами по себе не имеют никакого значения в исках о признании права собственности. По мнению ВАС РФ, в приведенном деле суды, удовлетворяя заявленные требования, в сущности, решили вопрос

2 сентября 2011 г. по делу № Ф09-5219/11 суд рассмотрел заявленное истцом требование о признании права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как требование о государственной регистрации перехода права собственности на долю в праве собственности и удовлетворил его в отсутствие фактического владения объектом со стороны истца.

Принятие такого решения, никак не согласующегося с Постановлением № 54, можно объяснить только особыми обстоятельствами, которые сложились по данному делу. К моменту его рассмотрения в кассации уже вступили в силу решения по пяти другим арбитражным делам, и за другими инвесторами было признано право собственностью

<sup>2</sup> См.: Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2011 по делу № 18АП-6313/2011.

<sup>3</sup> См., например: Определение ВАС РФ от 25.08.2011 г. по делу № ВАС-10918/11; Постановление ФАС Московского округа от 26.09.2011 по делу № А40-122641/10-23-1032; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.08.2011 по делу № А56-70717/2010; Постановление ФАС Уральского округа от 02.09.2011 по делу № Ф09-5219/11.

сти на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по этому адресу. Чтобы как-то обосновать свое постановление, принятое в указанной ситуации, суд кассационной инстанции сослался на п. 1 ст. 1 ГК РФ, в соответствии с которым гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений и судебной защиты. В деле, рассмотренном ФАС Северо-Западного округа<sup>4</sup>, имелась только часть условий для удовлетворения требования, основанного на п. 3 ст. 551 ГК РФ: истец фактически владел спорным объектом, однако ответчиком не было зарегистрировано право собственности.

Следует отметить, что в данном деле суд кассационной инстанции слишком вольно обошелся с текстом Постановления № 54, интерпретируя его следующим образом. Если в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче имущества и документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, дольщиком заявлен иск о признании права и истребовании имущества у ответчика, суду надлежит квалифицировать данные требования как требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи и о государственной регистрации перехода права собственности применительно к п. 3 ст. 551 ГК РФ. Однако в тексте Постановления № 54 не шла речь о непредставлении документов! Это дело также интересно в том смысле, что в нем фактически отсутствовал спор между сторонами (помещение находилось в закрытом состоянии, никем не использовалось, ответчик имел доступ в него и готов был в любое время обеспечить передачу помещения истцу). Суд обратил на это внимание, однако иск (в отсутствие спора!) удовлетворил. В иных делах суды в такой ситуации поступали прямо противоположным образом.

### Иски о признании права собственности, в удовлетворении которых было отказано

В приведенных далее судебных актах, принятых после 28 июля 2011 г., в которых имеется ссылка на Постановление № 54, вышестоящие суды в целом (за редким исключением) довольно единообразно проводили линию на недопустимость применения по инвестиционным договорам такого способа

<sup>4</sup> См.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.08.2011 по делу № А56-70717/2010.

**Показательно, что в делах, где требование о признании права собственности было удовлетворено, суды не придали значения ни тому, в чьем фактическом владении находятся спорные объекты, ни тому, зарегистрировано ли право собственности ответчика на них, в то время как именно эти два обстоятельства являются главными условиями удовлетворения иска о регистрации права собственности на объекты недвижимости или об их передаче!**

защиты, как признание права собственности на объекты недвижимости, не прошедшие государственную регистрацию<sup>5</sup>. При этом в ряде случаев истцы пытались признать право собственности даже на объекты, не принятые в эксплуатацию<sup>6</sup>.

В указанных делах суды также последовательно отстаивали позицию, согласно которой в ситуации, когда единственной целью истца является регистрация права собственности на недвижимость в отсутствие у него полного комплекта необходимых для этого документов, а спор между сторонами фактически отсутствует, заявленные требования не подлежат удовлетворению<sup>7</sup>. Так, в Постановлении от 30 августа 2011 по делу № А70-8912/2009 ФАС Западно-Сибирского

округа специально указал, что в соответствии со ст. 4 АПК РФ защите в арбитражном суде подлежит нарушенное право, а целью обращения в арбитражный суд является его восстановление. Соответственно, истцом должны быть приведены доказательства наличия оснований приобретения им права на долю в спорном объекте в порядке ст. 218 ГК РФ и нарушения его прав действиями ответчиков. В отношении последнего было установлено, что право истца на долю предусмотрено договором о совместной деятельности и ответчиками не оспаривается, следовательно, может быть зарегистрировано в установленном законом порядке после ввода объекта в эксплуатацию. Это означает, что суды необоснованно признали право собственности истца.

Отменяя акты нижестоящих судов, суд кассационной инстанции дал указание при новом рассмотрении дела определить, какое право истца нарушено, и указать способ защиты данного права, исходя из требований ст. 12 ГК РФ; установить круг лиц, от которых зависит восстановление нарушенного права; предложить истцу уточнить предмет иска; определить надлежащих ответчиков; а также учесть правовую позицию ВАС РФ, изложенную в п. 7 Постановления № 54.

В Постановлении от 2 сентября 2011 по делу № Ф09-5505/11 ФАС Уральского округа, установив истинную цель истца (преодоление препятствий в государственной регистрации права собственности на недвижимость), прямо указал на то, что необоснованный отказ в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества может быть обжалован заинтересованной стороной. В том же деле суд, обратив внимание на то, что между сторонами фактически отсутствовал спор о праве собственности (что само по себе должно было повлечь отказ в иске ввиду отсутствия у истца права на иск), отправил дело на повторное рассмотрение. При этом суду первой инстанции было указано уста-

<sup>5</sup> См., например: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.08.2011 по делу № А70-8912/2009; Постановление ФАС Московского округа от 17.10.2011 по делу № А40-111391/10-60-725; постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2011 по делу № А21-6593/2010, от 26.09.2011 по делу № А56-2494/2011; постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2011 по делу № 09АП-20934/2011-ГК, от 18.10.2011 № 09АП-24480/2011-ГК по делу № А40-44791/11-23-369, от 03.10.2011 № 09АП-23264/2011-ГК по делу № А40-17738/11-23-150, от 30.09.2011 № 09АП-16829/2011 по делу № А40-10220/11-6-81, от 28.09.2011 № 09АП-13033/2011-ГК по делу № А40-78054/10-91-662, от 27.09.2011 № 09АП-22826/2011-ГК по делу № А40-30682/11-127-281; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 05.10.2011 по делу № А40-86102/10-60-558.

<sup>6</sup> См., например: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.08.2011 по делу № А70-8912/2009; Постановление Московского округа от 25.08.2011 по делу № КГ-А40/8762-11.

<sup>7</sup> См., например: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.08.2011 по делу № А70-8912/2009; постановления Московского округа от 29.09.2011 по делу № А40-72357/10-155-612, от 25.08.2011 по делу № КГ-А40/8762-11, от 24.08.2011 по делу № КГ-А40/8015-11; Постановление Уральского округа от 02.09.2011 по делу № Ф09-5505/11; постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2011 по делу № 09АП-20934/2011-ГК, от 27.09.2011 № 09АП-22826/2011-ГК по делу № А40-30682/11-127-281.

**Заклучение инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства и защищать это право в порядке, способами и по основаниям, которые предусмотрены гражданским законодательством.**

новить, имеется ли спор о праве между сторонами, соответствует ли предмет заявленного требования характеру нарушения права (если таковое имеется) и возможно ли восстановление права истца указанным способом.

В Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 октября 2011 № 09АП-23727/2011-ГК по делу № А40-30755/11-113-259 относительно исков, имеющих цель преодолеть основания отказа в государственной регистрации, суд прямо указал на то, что требование истца о признании за ним права собственности на недвижимое имущество, основанное на невозможности оформления его права собственности на результат инвестиционной деятельности в виде спорного нежилого помещения в связи с отсутствием акта о результатах частичной реализации инвестиционного контракта, не основано на законе, в том числе на положениях ст. 218, п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Суды так же обоснованно указывали на то, что заключение инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства и защищать это право в порядке, способами и по основаниям, которые предусмотрены гражданским законодательством<sup>9</sup>. В Постановлении от 22 сентября 2011 по делу № А41-23684/10 ФАС Московского округа особо отметил: поскольку требования истца вытекают из обязательственных отношений с ответчиком по договорам долевого участия в строительстве, они не могут быть удовлетворены путем подачи вещного иска о

признании права собственности. Суд указал, что для случая, когда между сторонами имеют место обязательственные отношения, законом предусмотрены другие способы защиты прав обеих сторон, тогда как использование истцом вещно-правового способа защиты возможно при внедоговорных отношениях, когда стороны спора не имеют иной связи, кроме самой вещи. Иск о признании права собственности является внедоговорным требованием собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество, не соединенное с конкретными требованиями о его возврате или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения. Истцом по такому иску выступает собственник индивидуально-определенной вещи, чьи права оспариваются, отрицаются или не признаются третьим лицом, не находящимся с собственником в обязательственных или иных отношениях по поводу спорной вещи.

Схожую аргументацию применил ФАС Уральского округа в Постановлении от 2 сентября 2011 по делу № Ф09-5505/11. Суд отметил, что иск о признании права собственности – это иск о констатации уже возникшего права, поэтому заявлять такой иск вправе собственник имущества. Судом же право собственности признано за истцом с обоснованием невозможности осуществления им государственной регистрации своего права на объект недвижимости. Между тем данное обстоятельство не может служить основанием для признания судом права собственности на вновь созданное недвижимое имущество, поскольку такое право подлежит государственной регистрации в установленном порядке<sup>10</sup>.

В Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 3 октября 2011 по делу № А56-26414/2010 суд, указывая на недопустимость защиты обязательственного права вещным иском, отметил, что требование о признании права собственности подразумевает следующее. В случае его удовлетворения не требуется принудительного исполнения решения суда в виде обязанности передать спорное имущество истцу, поскольку он должен владеть им, но по тем или иным причинам не иметь титула собственника. В то же время в рассматриваемом деле суды установили, что спорные помещения истцу не передавались и в его владении не находятся.

Отдельно следует отметить позицию судов по договорам соинвестирования. Так, в Постановлении ФАС Московского округа от 29 сентября 2011 по делу № А40-72357/10-155-612 суд, указав на то, что законодательство об инвестиционной деятельности допускает осуществление инвестиционной деятельности опосредованно, т.е. через финансирование инвестора – соинвестирование, отметил следующее. В этом случае между соинвестором и инвестором возникают обязательственные отношения, в силу чего в счет финансирования инвестор обязуется в будущем передать соинвестору индивидуально-определенную вещь, создание которой является предметом инвестиционного контракта. Между тем возникновение права требовать от инвестора передачи находящейся в его собственности индивидуально-определенной части в объекте инвестиций не влечет за собой возникновения у соинвестора права общей собственности на объект инвестиций. Обязанность инвестора по передаче соинвестору определенного в договоре соинвестирования объекта возникает после определения размера причитающейся инвестору доли (с учетом положений инвестиционного законодательства и имеющихся соглашений сторон) и выдела в натуре доли инвестора<sup>11</sup>.

В Постановлении от 24 августа 2011 по делу № КГ-А40/8015-11 ФАС Московского округа указал на то, что возникновение права требовать от инвестора передачи находящейся в его собственности

<sup>9</sup> Тот же вывод был сделан в постановлениях Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2011 № 09АП-23264/2011-ГК по делу № А40-17738/11-23-150 и от 27.09.2011 № 09АП-21376/2011-ГК по делу № А40-14684/11-60-91.

<sup>10</sup> См., например: Определение ВАС РФ от 06.10.2011 г. № ВАС-12870/11 по делу № А32-29857/2010-36/741; Постановление ФАС Московского округа от 29.09.2011 по делу № А40-72357/10-155-612; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2011 № 09АП-24480/2011-ГК по делу № А40-44791/11-23-369.

<sup>11</sup> Аналогичный подход был продемонстрирован Третьим арбитражным апелляционным судом в Постановлении от 23.08.2011 по делу № А33-3534/2011 и Девятым арбитражным апелляционным судом в постановлениях от 03.10.2011 № 09АП-23727/2011-ГК по делу № А40-30755/11-113-259, от 03.10.2011 № 09АП-23264/2011-ГК по делу № А40-17738/11-23-150, от 28.09.2011 № 09АП-13033/2011-ГК по делу № А40-78054/10-91-662, от 27.09.2011 № 09АП-21376/2011-ГК по делу № А40-14684/11-60-91.

<sup>12</sup> Аналогичные выводы сделали Девятый арбитражный апелляционный суд в постановлениях от 19.08.2011 по делу № 09АП-19496/2011-АК, от 18.10.2011 № 09АП-24480/2011-ГК по делу № А40-44791/11-23-369, от 30.09.2011 № 09АП-16829/2011 по делу № А40-10220/11-6-81; ФАС Московского округа в постановлениях от 17.10.2011 по делу № А40-111391/10-60-725, от 28.09.2011 по делу № А41-42626/10; Арбитражный суд г. Москвы в Решении от 05.10.2011 по делу № А40-86102/10-60-558.

индивидуально-определенной части в объекте инвестиций не влечет за собой возникновения у соинвестора права общей собственности на объект инвестиций. Заключение инвестиционного договора порождает лишь обязательственные отношения между его сторонами и дает им право требовать друг от друга исполнения соответствующего обязательства, а не признания права собственности, что свидетельствует о допущенной истцом ошибке в выборе способа защиты своего права (если, разумеется, он докажет наличие самого права и его нарушение ответчиком). В плане анализа правовой природы договора соинвестирования несомненный интерес представляет Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19 августа 2011 по делу № 09АП-19496/2011-АК. В указанном деле суд довольно точно определил отношения по соинвестированию как вложение инвестиций посредством финансирования впереди стоящего инвестора – стороны соответствующего инвестиционного контракта.

ности инвестора, имеющего на него зарегистрированные права<sup>12</sup>.

Принимая во внимание изложенное, можно сделать следующий вывод. Суды взяли уверенный курс на пресечение распространенной ранее практики «просуживания» права собственности с целью преодоления отказа в государственной регистрации права собственности по мотиву невозможности представления истцом полного комплекта документов (зачастую в отсутствие спора между сторонами) путем использования иска о признании права в противоречии с его истинным назначением. *L.i.*

**Если суд в соответствии с абз. 4 п. 5 Постановления № 54 рассмотрит иск о признании права собственности как предусмотренные ст. 398 и п. 3 ст. 551 ГК РФ требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной недвижимой вещи и о государственной регистрации перехода права собственности на нее, такой иск может быть удовлетворен только при соблюдении определенных условий.**

В Постановлении от 25 августа 2011 по делу № КГ-А40/8762-11 ФАС Московского округа в точном соответствии с Постановлением № 54, отменяя состоявшиеся по делу судебные акты, специально отметил, что нижестоящие суды не исследовали, было ли передано спорное имущество в собственность ответчику и было ли зарегистрировано право его собственности в установленном законом порядке.

В Постановлении ФАС Московского округа от 28 сентября 2011 по делу № А41-42626/10 окружной суд специально указал, что соинвестор вправе требовать от инвестора передачи конкретного недвижимого имущества и соответствующих документов на данное имущество только при условии, что оно фактически находится в собствен-

<sup>12</sup> Аналогичный вывод сделан в Решении Арбитражного суда г. Москвы от 05.10.2011 по делу № А40-86102/10-60-558. На отсутствие у истца фактического владения спорным имуществом обращено внимание в постановлениях Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2011 по делу № 09АП-20934/2011-ГК, от 30.09.2011 № 09АП-16829/2011 по делу № А40-10220/11-6-81, а на необходимость регистрации права собственности ответчика в постановлениях того же суда от 19.08.2011 по делу № 09АП-19496/2011-АК и от 27.09.2011 № 09АП-22826/2011-ГК по делу № А40-30682/11-127-281; в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 03.10.2011 по делу № А56-26414/2010.

РЕКЛАМА



## Как ЭФФЕКТИВНО использовать LinkedIn

2-е издание / пер. с английского

ISBN 978-5-9998-0034-3 • 288 с. • 2010

Эта книга стала бестселлером среди пользователей LinkedIn благодаря своим эффективным инструментам и четким стратегиям мгновенного привлечения и удержания клиентов; получения успешной работы и/или улучшения карьеры; приобретения компетентных сотрудников, крупных поставщиков, надежных инвесторов и просто единомышленников; получения рекомендаций и поддержки партнеров и экспертов, которые помогут вам добиться ваших профессиональных и личных целей.



Информация об этой книге  
[infotropic.ru/?page\\_id=2040](http://infotropic.ru/?page_id=2040)

400 р. на [shop.infotropic.ru](http://shop.infotropic.ru)



**infotropic**  
media