



приоритет2030[^]
лидерами становятся

СНОФ

Фабула Модели суда

по строительному праву

14 ноября - 16 ноября 2024 года

ФАБУЛА

Администрация и Инвестор заключили инвестиционный контракт по реализации инвестиционного проекта (далее – Контракт). Предметом Контракта является восстановление и реконструкция ветхого домовладения и решения проблем отселения населения из ветхого жилого фонда в благоустроенные квартиры.

По условиям Контракта Инвестор обязался за свой счёт произвести восстановление и реконструкцию ветхого домовладения по объекту по адресу: г. Москва и отселить жителей из него в новые квартиры.

В силу Контракта после выполнения сторонами обязательств Администрация гарантировала раздел долевой собственности на объект реконструкции в натуре. По договору доли Администрации и Инвестора в объекте реконструкции составляют по 50% общих площадей. При этом Контрактом предусматривалось, что итоговый размер доли Администрации определяется за вычетом компенсации Инвестору затрат на отселение жителей из объекта в квартиры.

Контракт предусматривал, что:

- его окончанием является подписание сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта. Из буквального содержания Контракта следует, что акт о результатах реализации инвестиционного проекта должен был быть подписан в течение трёх месяцев со дня утверждения акта государственной комиссии по приёмке объектов в эксплуатацию;
- администрация обязана обеспечить оформление прав собственности сторон на объект реконструкции в срок не более трёх месяцев с момента сдачи объекта в эксплуатацию.

В 2003 году подписан акт приёмки законченного строительством объекта реконструкции в эксплуатацию.

В 2003 году также стороны подписали протокол об отселении жителей из объекта реконструкции. Согласно протоколу, Инвестор отселил из объекта реконструкции жителей и предоставил отселенным жителям 6 квартир.

Несмотря на подписание указанных выше документов, стороны так и не подписали Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

В 2003 – 2007 годах между сторонами происходил процесс согласования акта, предлагались его различные редакции. Ни одна из редакций, в итоге, не была окончательно утверждена. В процессе согласования акта Инвестор, в том числе, по поручению органов исполнительной власти г. Москвы, дважды проводил оценку стоимости предоставленных им для отселения квартир. Проведенные оценки использовались сторонами в проектах акта, выносимых на согласование.

С 2007 по 2020 годы между сторонами и рядом третьих лиц велись судебные споры. В рамках этих споров, суды неоднократно указывали на то, что права сторон подлежат защите путем предъявления иска об утверждении акта реализации инвестиционного контракта.

В 2022 году Администрация направила Инвестору проект акта о результатах реализации инвестиционного проекта, однако Инвестор данный акт не подписал. В связи с этим Администрация обратилась в арбитражный суд с иском об обязанности подписать акт.

Свое обращение с исковым заявлением Администрация мотивировала тем, что Инвестор уклоняется от подписания акта о результатах реализации инвестиционного проекта. В редакции акта, предложенного Администрацией, Администрация не настаивала на выделение себе площади в объекте реконструкции в собственность и предлагала взыскать с Инвестора рыночную стоимость причитающейся ей доли.

При расчете рыночной стоимости своей доли Администрация предлагала объект реконструкции оценивать на дату судебного разбирательства (т.е. на 2023 год), а квартиры, предоставленные Инвестором при отселении, на дату ввода объекта в эксплуатацию (т.е. на 2003 год).

Инвестор предъявил встречный иск об обязанности Администрации подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта в редакции Инвестора. Редакция Инвестора отличалась от акта, предложенного Администрацией, следующим:

- рыночной стоимостью объекта;
- рыночной стоимостью квартир, в которые Инвестор отселил жителей из Объекта реконструкции;
- а также итоговой рыночной стоимостью доли Администрации в объекте.

Инвестор предлагал оценивать предоставленные для отселения квартиры не на 2003 год, а на 2023 год (т.е. как и сам объект). При этом рыночная стоимость квартир в 2003 и 2023 годах отличалась в десятки раз.

Также Инвестор заявил о применении срока исковой давности по требованиям Администрации.

Суд первой инстанции применил срок исковой давности и отказал Администрации в удовлетворении заявленных исковых требований. Суд указал, что о нарушении своего права Администрация знала существенно ранее трёхлетнего срока до подачи иска.

Одновременно суд первой инстанции удовлетворил встречное исковое заявление Инвестора и обязал Администрацию подписать акт о результатах реализации инвестиционного проекта в редакции, предложенной Инвестором (т.е. в редакции, предполагающей рыночную оценку объекта и квартир на 2023 год).

Администрация не согласилась с решением суда первой инстанции и подала апелляционную жалобу, в которой приводит следующие доводы:

1. Нижестоящий суд незаконно и необоснованно применил срок исковой давности. В частности, Администрация ссылается на то, что:

(i) действие Контракта не прекращено и до подписания акта правоотношения сторон по контракту продолжаются;

(i) заявление Инвестора о пропуске срока исковой давности является злоупотреблением правом;

2. Нижестоящий суд необоснованно использовал порядок расчета рыночной стоимости доли Администрации, предложенный Инвестором. Администрация ссылается на то, что суд необоснованно применил для расчета рыночную стоимость объекта и рыночную стоимость предоставленных инвестором квартир на 2023 год. По мнению Администрации, рыночная стоимость вложенных Инвестором 6 (шести) квартир, в которые были отселены жители реконструируемого объекта, должна определяться по состоянию на 2003 г.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ АДМИНИСТРАЦИИ:

Подготовить правовое обоснование доводов апелляционной жалобы Администрации и, возможно, расширить их.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРА:

Оценить доводы Администрации, приведенные в жалобе, и подготовить отзыв на апелляционную жалобу.