

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г. Москва

Дело № А40-44489/18-171-323

10 декабря 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 15 ноября 2018 года

Полный текст решения изготовлен 10 декабря 2018 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Р.Т. Абрекова (единолично) при ведении протокола судебного заседания помощником судьи К.А. Лыткиной рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ОГРН 1027739643997, ИНН 7710023340) юр. адрес: 103132, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК НИКИТНИКОВ, 2, П.5, дата регистрации: 28.11.2002 г. к ответчику ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI" (ОГРН 1037700087589, ИНН 7702293583) юр. адрес: 125368, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ДУБРАВНАЯ, 38, 22, дата регистрации: 29.01.2003 г.

об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного контракта

по встречному иску об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта (контракта) в редакции ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI".

при участии: от истца – Брагин Д.А. по дов. № УДИ-1358 от 17.04.2018 г.

от ответчика – Дурнева Т.Н. по дов. № 22/1 от 31.05.2018 г.

от ООО «ХолдИнвест» - не явился, извещён.

От Отморского С.Г., Отморской Н.С. - Бобров К.В. по дов. (Блан 77 А В 8422713) от 19.10.2018 г.

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ответчику об обязанности ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI" подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному контракту от 09.04.2007 № УД-84д в редакции согласно просительной части искового заявления (с учетом уточнения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ принятых протокольным определением от 31.07.2018 года),

Исковые требования мотивированы тем, что ответчик уклоняется от подписания Акта о результатах частичной реализации Инвестиционного проекта, что препятствует, по мнению истца, оформить право собственности на объект.

В обоснование заявленных требований истец ссылается положения ст. ст. 309, 310 ГК РФ, Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

Ответчик в порядке ст. 132 АПК РФ заявил встречное исковое заявление об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному контракту от 09.04.2007 г. №УД-84д в редакции ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД ХХІ" (с учетом уточнения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ принятых протокольным определением от 15.11.2018 года).

Истец не возражал против принятия встречного искового заявления к производству.

Суд, определением от 17.04.2018 г., рассмотрев вопрос принятия к производству встречного искового заявления, для совместного рассмотрения с первоначальным иском, исследовав материалы дела и приложенные к встречному исковому заявлению документы, принял к производству встречное исковое заявление об обязанности подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному контракту от 09.04.2007 г. №УД-84д в редакции ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД ХХІ", поскольку имеются основания, предусмотренные ч. 3 ст. 132 АПК РФ.

06.09.2018 г. г. От ООО «ХолдИнвест» поступило ходатайство о вступлении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора.

В ходе судебного заседания, 15.11.2018 г., представитель Отморского С.Г., Отморской Н.А. заявил ходатайство о вступлении в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора.

Кроме того, 08.11.2018 г. от Соловьева С.В. поступило ходатайство о вступлении в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора.

Стороны оставили заваленные ходатайства Отморского С.Г., Отморской Н.А., Соловьева С.В., ООО «ХолдИнвест» на усмотрение суда.

Суд, рассмотрев ходатайства Отморского С.Г., Отморской Н.А., Соловьева С.В., ООО «ХолдИнвест» о вступлении в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, в порядке ст. 51 АПК РФ, отказывает в удовлетворении заявленных ходатайств, в связи со следующим.

Согласно статье 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

Из анализа указанных положений закона следует, что третье лицо без самостоятельных требований - это предполагаемый участник материально-правового отношения, связанного по объекту и составу с тем, какое является предметом разбирательства в арбитражном суде. Основанием для вступления (привлечения) в дело третьего лица является возможность предъявления иска к третьему лицу или возникновения права на иск у третьего лица, обусловленная взаимосвязанностью основного спорного правоотношения между стороной и третьим лицом.

В данном случае суд считает, что принятием судебного акта по спору не могут быть затронуты права заявителей, поскольку Отморский С.Г., Отморская Н.А., Соловьев С.В., ООО «ХолдИнвест» не являются сторонами в спорных правоотношениях.

Кроме того, суд отмечает, 07.08.2014 г. между сторонами был заключен Протокол предварительного распределения площадей квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта капитального строительства в рамках инвестиционного контракта от 09.04.2007 г. № УД-84д, которым было закреплено право Инвестора на 124 квартиры общей площадью 13 894,77 кв.м., согласно п. 4

Протокола, любая из сторон вправе самостоятельно, без согласования с другой стороной, в установленном порядке распоряжаться принадлежащими Стороне согласно Протоколу помещениями и привлекать к реализации Контракта третьих лиц с последующей передачей соответствующих помещений в собственность привлекаемым третьим лицам

При таких обстоятельствах суд считает, что судебный акт, принятый по настоящему делу не повлияет на права и обязанности Отморского С.Г., Отморской Н.А., Соловьева С.В., ООО «ХолдИнвест» по отношению к одной из сторон, в связи с чем, основания для удовлетворения заявленных ходатайств о вступлении в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора отсутствуют.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования, против удовлетворения встречного иска возражал, представил письменные возражения на встречное исковое заявление, которые сводятся к тому, что Протокол предварительного распределения от 07.08.2014 г., на который ответчик, ссылается в подтверждение распределения площадей, существенно снижает долю Управления делами Президента Российской Федерации и противоречит условиям инвестиционного контракта.

Ответчик поддержал встречный иск. Против удовлетворения первоначальных исковых требований возражал, по доводам, изложенным во встречном исковом заявлении. Из возражений ответчика следует, о невозможности подписания акта в предложенной истцом редакции ввиду несоответствия условиям контракта, в том числе и в части передачи истцу имущества, фактически являющегося собственностью третьих лиц (физических и юридических лиц) в соответствии с законодательством о долевом участии в строительстве, считает, что для реализации инвестиционного контракта в соответствии с условиями Протокола предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта капитального строительства «Многофункциональный жилой комплекс с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации» по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, вл.3 (1-я очередь) от 07.08.2014г. стороны уже определили пообъектный раздел между сторонами площадей.

Выслушав доводы и возражения сторон, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований истца, и удовлетворении встречного иска, в связи со следующим.

Как следует из искового заявления, между Управлением делами Президента Российской Федерации (далее - Управление делами) и ООО «Строительная компания «Корунд XXI» заключен (далее -инвестиционный Контракт), предметом которого является реализация Инвестиционного проекта по строительству многофункционального жилого комплекса с апартотелем для Управления делами на строительной площадке, расположенной по адресу: г.Москва, ЦАО, район Таганский, Наставнический переулок, вл. 3 и физкультурно-оздоровительного комплекса с теплоэнергетической системой (далее - ФОК с ТЭС) по адресу: г. Москва, Наставнический пер., вл. 12.

К указанному инвестиционному Контракту в процессе его исполнения было заключено 12 дополнительных соглашений, в том числе: № 1 от 25.03.2008; № 2 от 15.07.2010; № 3 от 03.09.2010; № 4 от 12.05.2012; № 5 от 25.05.2012; № 6 от 20.12.2012; № 7 от 24.12.2013; № 8 от 23.07.2014; № 9 от 29.12.2014; № 10 от 07.08.2015; № 12 от 14.02.2017; № 11 от 15.01.2016, которыми устанавливались, уточнялись и продлялись сроки реализации инвестиционного проекта.

Согласно п. 1.2. Контракта, под инвестиционным объектом определено - здание жилого, нежилого, смешанного назначения, транспортные, инженерные сети и

сооружения, объекты благоустройства, на создание и реконструкцию которых Инвестор направляет собственные, заемные и (или) привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с п. 2.1. Контракта предметом Контракта (в редакции дополнительного соглашения №9 от 29.12.2014 к Контракту) является реализация инвестиционного проекта по строительству многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объекта социального и технического назначения на строительной площадке, расположенной по адресу: г. Москва, ЦАО, район Таганский, Наставнический переулок, вл. 3 и Наставнический переулок вл. 12.

Как следует из иска, 24.05.2016 ООО «Строительная компания «Корунд XXI» в Мосгосстройнадзоре было получено разрешение на ввод в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса с апартотелем № 77-202000-007277-2016 по адресу: г. Москва, Наставнический пер., д. 3.

Согласно позиции истца, до ввода многофункционального жилого комплекса в эксплуатацию сторонами в противоречие условиям инвестиционного Контракта был подписан Протокол предварительного распределения от 07.08.2014 общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта, которым была существенно снижена доля Российской Федерации: доля Управления делами составила: по жилой площади - 43,10 %, нежилой площади - 38,99%, машиноместа - 12,55%.

Истец указывает на то, что в соответствии с пунктом 3.1.1. инвестиционного Контракта в собственность Управления делами по результатам реализации инвестиционного проекта передается 45% общей жилой площади. Вместе с тем, предварительный протокол предусматривает передачу в федеральную собственность 43,10 % нежилых помещений апартотеля.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3.1.3. инвестиционного Контракта Управлению делами подлежит передача 10% машиномест, но не менее 90 машиномест. При этом предварительным протоколом предусмотрена передача в федеральную собственность 34 машиномест, что противоречит условиям инвестиционного Контракта.

Таким образом, как следует из иска, предварительный протокол не отвечает условиям инвестиционного Контракта и имущественным интересам Российской Федерации.

Управлением делами в адрес ООО «Строительная компания «Корунд XXI» письмом от 11.12.2017 № УДИ-4733 был направлен подписанный Управлением делами Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному Контракту. Тем не менее, ответчик отказался от подписания акта о результатах частичной реализации инвестиционного Контракта, в связи с чем, истец обратился с настоящим иском в суд.

Как следует из дополнительного соглашения №9/УП-1811 от 29.12.2014 г. к инвестиционному Контракту от 09.04.2007 №УД-84д, реализация Инвестиционного проекта осуществляется в две очереди (поэтапно).

Первая очередь предусматривает проектирование и строительство многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения ориентировочной общей площадью 54 420,78 кв.м., состоящего из трех объемов, имеющих различное функциональное назначение:

- Апартотель (апартаменты) для Управления делами Президента Российской Федерации общей площадью 17 823,01 кв.м, с встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой на 34 машиноместа на - 1 (минус первом) антресольном этаже;

- Жилой дом общей площадью 33 250,67 кв.м, с встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой в два уровня на 237 машиномест.

- Объект социального и технического назначения – Физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 3 347,1 кв.м. с теплоэнергетической системой для снабжения многофункционального жилого комплекса электроэнергией, горячей водой и теплоснабжением.

Ориентировочный объем инвестиций первой очереди - 3 331 986 317,53 (Три миллиарда триста тридцать один миллион девятьсот восемьдесят шесть тысяч триста семнадцать) рублей 53 копейки.

Инвестор обязуется за счет собственных (заемных и/или привлеченных) финансовых средств и силами привлеченных организаций осуществить проектирование и строительство двух очередей многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения.

Согласно дополнительному соглашению 9/УП-1811 от 29.12.2014 г. к инвестиционному Контракту от 09.04.2007 №УД-84д, параметры строительства и объем инвестиций второй очереди будут определены дополнительным соглашением к Контракту.

Распоряжением от «23» марта 2016г. №124-4-Р/ЗОС Комитета государственного строительного надзора города Москвы было выдано Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В соответствии с разрешением Мосгосстройнадзора от 24 мая 2016 года №77-202000-007277-2016 Многофункциональный жилой комплекс с апартотелем для Управления делами Президента РФ (1-я очередь, 1-й этап) по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, д. 3 был введен в эксплуатацию.

Определяя правовую природу договора, суд исходит из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимаются во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условий договора в случае неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Согласно разъяснениям, данным в 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", при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля- продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д.

В статье 8 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» установлено, что отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемого между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Учитывая, что по итогам реализации Контракта предусмотрен раздел недвижимого имущества и приобретение инвестором права собственности на создаваемые помещения, суд полагает, что данный контракт содержит в себе элементы договора купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Пунктом 1 ст. 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В соответствии с пунктом 1 ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Условия контракта позволяют квалифицировать его также как договор подряда, так как в контракте содержатся условия, характеризующие подрядные отношения (гл. 37 ГК РФ), на инвестора возложены функции подрядчика по осуществлению за счет собственных или привлеченных средств направленных на финансирование совместной деятельности сторона оснований проектно-сметной документации.

В статье 8 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» установлено, что отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемого между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Таким образом, Контракт следует квалифицировать как смешанный договор.

Суд, приходит к выводу о том, что требование УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ об обязанности подписать акт частичной реализации инвестиционного проекта, является требованием об исполнении договора другой стороной – ответчиком.

Постановлением ВАС РФ от 04 июля 2013 года №1276/13 определено, что при принятии решения о понуждении Соинвесторов подписать Акт, судам надлежит исходить из условий инвестиционного контракта, определяющего порядок и условия раздела объекта между участниками этого контракта.

Принимая решение об обязанности сторон подписать акт на определенных условиях, суды закрепляют этим решением распределение помещений в инвестиционном объекте между сторонами спора в соответствии с условиями инвестиционного контракта.

В соответствии с п. 2 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", государственная регистрация права собственности на объект недвижимости, созданный по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 1 января 2011 года и предусматривающему строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объекта недвижимости с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимости между сторонами такого договора, осуществляется после завершения строительства, реконструкции этого объекта недвижимости при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по такому договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимости, предусмотренным данным документом.

Ранее аналогичная норма была предусмотрена ст. 24.2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии с приведенными нормами Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", с учетом специфики регулирования инвестиционно-строительных отношений, в которых участвует публично-правовое образование, неподписание любой из сторон инвестиционного контракта акта о реализации инвестиционного проекта не позволяет никому из

участников этих отношений, а также третьим лицам в установленном порядке обратиться за регистрацией своего права.

Как указано выше, отношения сторон регулируются инвестиционным контрактом, в соответствии которым оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного проекта производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям контракта.

Исходя из условий контракта, составление акта о результатах реализации инвестиционного проекта является обязанностью сторон, неисполнение которой влечет невозможность регистрации участниками инвестиционных отношений права собственности на инвестиционный объект.

Таким образом, уклонение стороны инвестиционного контракта, в котором участвует публично-правовое образование, от подписания акта о реализации инвестиционного проекта представляет собой неисполнение договорного обязательства, препятствующее другим его участникам оформить права на объект, влекущее невозможность регистрации участниками инвестиционных отношений прав на инвестиционный объект, созданный на их средства, поэтому иск о понуждении исполнения этого обязательства является надлежащим способом защиты их нарушенных прав.

Как указывалось выше, объект принят в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №77-202000-007277-2016 от 24 мая 2016 г.

Оформление имущественных прав сторон по результатам реализации инвестиционного проекта производится на основании Акта о результатах реализации инвестиционного проекта, который является итоговым документом, подтверждающим исполнение сторонами обязательств по контракту (п.п. 1.15, 3.5 контракта).

Анализируя заявленный истцом иск, а также встречное исковое заявление, суд приходит к выводу, что предметом настоящего спора является урегулирование разногласий при определении подлежащих передаче сторонам помещений.

Имущественные права сторон согласованы в статье 3 инвестиционного контракта, в которой определены доли Инвестора и Управления делами Президента Российской Федерации в построенном объекте.

Согласно пунктам 3.1.1 – 3.1.3 инвестиционного контракта, между сторонами было достигнуто соглашение о распределении площадей жилых и нежилых помещений (пункт 3.1.1 – 3.1.3 инвестиционного контракта):

общая жилая площадь:

55 % - в собственность Инвестора,

45 % - собственность Управления делами Президента РФ (апартаменты);

по общей площади нежилых помещений:

60% - в собственность Инвестора,

40% - в собственность Управления делами Президента РФ;

по машиноместам и площади общего пользования гаража-стоянки:

90% - в собственность Инвестора,

10% - в собственность Управления делами Президента РФ, но не менее 90 машиномест и парковочных мест.

Сторонами в материалы дела представлены проекты актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному Контракту.

Согласно представленному истцом Акту, в пользу Управления делами Президента распределяются:

- 45% общей жилой площади (56 квартир площадью 6 401,20 кв.м.);

- 40 % общей площади нежилых помещений (30 апартаментов площадью 4 179,70 кв.м.);
- 10 % машиномест и площадей общего пользования гаража-стоянки (90 м/м.);

в пользу Инвестора распределено:

- 55 % общей жилой площади (68 квартир, площадью 7 814,70 кв.м.);
- 60 % общей площади нежилых помещений (42 апартамента, площадью 4 179,70 кв.м.);
- 90 % машиномест и площадей общего пользования гаража-стоянки (181 м/м)

Согласно представленному ответчиком Акту, в пользу Управления делами Президента распределяется:

- 42,26 % общей жилой площади (72 апартамента, площадью 10 402,60 кв.м.);
- 68,02 % общей площади нежилых помещений (2 682,80 кв.м.);
- 13,69 % машиномест и площадей общего пользования гаража-стоянки (34 м/м.)

в пользу Инвестора распределено:

- 57,74 % общей жилой площади (124 квартиры, площадью 14 215,90 кв.м.)
- 31,98 % общей площади нежилых помещений (1 261,20 кв.м.);
- 86,31 % машиномест и площадей общего пользования гаража-стоянки (237 м/м.).

Проанализировав представленные в материалы дела сторонами проекты актов о результатах частичной реализации Инвестиционного проекта, суд, отмечает, что между сторонами имеются разногласия, в части распределения общей жилой площади, а также площади нежилых помещений, ввиду отнесения истцом апартаментов к общей площади нежилых помещений, а ответчиком – к жилой площади.

Необходимо отметить, что понятия «апартамент» и «апаротель» в нормативно правовых актах Российской Федерации при заключении Контракта отсутствовали и отсутствуют в настоящее время.

Жилищный кодекс РФ не упоминает апартамент в числе жилых помещений (ст. 16 ЖК РФ) и не относит гостиницы и иные средства размещения к жилищному фонду. Соответственно, правовой режим жилых помещений на апартаменты не распространяется.

На основании пункта 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации апартаменты не относятся к жилищному фонду и не являются жилыми помещениями. Действующее жилищное законодательство не предусматривает такого понятия, как апартаменты, в связи с чем, данный вид недвижимого имущества относится к нежилым помещениям.

Между тем, суд, исследовав материалы дела, проанализировав положения инвестиционного Контракта от 09.04.2007 № УД-84-д, соглашается с позицией ответчика, согласно которой, сторонами при подписании Контракта было определено отнесение апартаментов к жилой площади, отмечая следующее.

В силу ст. 431 Гражданского кодекса РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой указанной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все



соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В соответствии со ст. 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах" При разрешении споров, возникающих из договоров, в случае неясности условий договора и невозможности установить действительную общую волю сторон с учетом цели договора, в том числе исходя из текста договора, предшествующих заключению договора переговоров, переписки сторон, практики, установившейся во взаимных отношениях сторон, обычаев, а также последующего поведения сторон договора (статья 431 ГК РФ), толкование судом условий договора должно осуществляться в пользу контрагента стороны, которая подготовила проект договора либо предложила формулировку соответствующего условия.

Таким образом, суд, оценивая представленные доказательства, должен установить, имеется ли возможность установить волю сторон при заключении и реализации соглашения.

Стороны при заключении Контракта договорились об определенных терминах и их толковании при заключении и выполнении Контракта, а именно:

Согласно п. 1.8, общая площадь Инвестиционного объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен, в том числе общая жилая и нежилая площадь Инвестиционного объекта.

Согласно п. 1.9., общая нежилая площадь Объекта - общая площадь нежилых помещений, числе: площадь полезная, площадь общего пользования (л/клетки, площадки. и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроено-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков и площади встроено-пристроенных помещений.

Согласно п. 1.10., под общей жилой площадью Инвестиционного объекта понимается, общая площадь помещений (сумма площадей помещений квартир, апартаментов, встроенных сов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых), подсчитываемых в установленном правовыми актами порядке.

Таким образом, из анализа положений Контракта (п. 1.8, 1.9., 1.10), следует, что стороны отнесли апартаменты к общей жилой площади.

Кроме того, согласно п. 3.6. Общая площадь Инвестиционного объекта уточняется по экспликациям и техническим паспортам МосгорБТИ, которые изготавливаются по заявке Инвестора, на основании утвержденной проектно-сметной документации и натурных обмеров МосгорБТИ

Согласно материалам дела, в Техническом паспорте на введенное в эксплуатацию здание Многофункционального жилого комплекса апартаменты именуется гостиницами и относятся по типу площадей к жилым площадям в нежилых помещениях.

Кроме того, в экспликации каждого помещения-апартамента в многофункциональном жилом комплексе, подготовленной Автозаводским БТИ

г.Москвы указано, что каждое помещение по типу: «Нежилое (гостиницы)» имеет в своем составе «жилые изолированные комнаты» (от одной до пяти комнат).

С учётом вышеуказанного, суд приходит к выводу, что жилая площадь, распределяемая в результате реализации Контракта, кроме площадей квартир должна включать в себя и площади апартаментов.

Между тем, суд отмечает, что распределение общей жилой площади в редакции истца, которая включает в его долю в качестве распределяемой жилой площади 56 квартир, подлежит отклонению, поскольку п.3.1. и п.3.1.1. Контракта сторонами определено, что в собственность Управления делами Президента РФ должно передаваться 45% общей жилой площади Объекта в виде «апартаментов».

При этом, суд, принимая во внимание все соответствующие обстоятельства и поведение сторон при заключении Контракта, дополнительных соглашений к Контракту, с учетом норм ст. 431,432 Гражданского кодекса РФ, приходит к выводу, что самим Заказчиком на стадии исполнения инвестиционного Контракта было принято решение, согласно которому, (апартаменты) должны распределяться именно в его долю в качестве жилых площадей, отмечая следующее.

Как следует из материалов дела, стороны, путем подписания дополнительных соглашений, в процессе исполнения инвестиционного Контракта уточняли его положения.

В частности, было заключено 12 дополнительных соглашений, в том числе: № 1 от 25.03.2008; № 2 от 15.07.2010; № 3 от 03.09.2010; № 4 от 12.05.2012; № 5 от 25.05.2012; № 6 от 20.12.2012; № 7 от 24.12.2013; № 8 от 23.07.2014; № 9 от 29.12.2014; № 10 от 07.08.2015; № 12 от 14.02.2017; № 11 от 15.01.2016 г.

Как следует из п.2.1. предметом Контракта является реализация Инвестиционного проекта по строительству многофункционального комплекса, включающего в себя: здания жилого назначения, апартаменты, офисно-торговые площади, на строительной площадке расположенной по адресу: г. Москва, Настанический пер., вл.3, с ориентировочным объемом инвестиций 1 275 000 000 руб.

Между тем, из пункта 2.1 Контракта (в редакции Дополнительного соглашения №6/УД-1120 от 20.12.2012) усматривается, что проектирование и строительство апартотеля было выделено в отдельный по функциям объем, а строящийся апартотель стал именоваться: «Апартотель для Управления делами Президента Российской Федерации».

Далее, дополнительным соглашением №9/УП-1811 от 29.12.2014 г. к инвестиционному Контракту от 09.04.2007 №УД-84д, сторонами было определено, что предметом Контракта является реализация Инвестиционного проекта по строительству многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения, на строительной площадке, расположенной по адресу: г.Москва, ЦАО, район Таганский, Наставнический переулок, вл. 3 и Наставнический пер., вл. 12.

Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в две очереди (поэтапно).

Первая очередь предусматривает проектирование и строительство многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения ориентировочной общей площадью 54 420,78 кв.м., состоящего из трех объемов, имеющих различное функциональное назначение:

- Апартотель (апартаменты) для Управления делами Президента Российской Федерации общей площадью 17 823,01 кв.м, с встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой на 34 машиноместа на - 1 (минус первом) антресольном этаже;

- Жилой дом общей площадью 33 250,67 кв.м, с встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой в два уровня на 237 машиномест.

- Объект социального и технического назначения – Физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 3 347,1 кв.м. с теплоэнергетической системой для снабжения многофункционального жилого комплекса электроэнергией, горячей водой и теплоснабжением.

Ориентировочный объем инвестиций первой очереди - 3 331 986 317,53 (Три миллиарда триста тридцать один миллион девятьсот восемьдесят шесть тысяч триста семнадцать) рублей 53 копейки.

Инвестор обязуется за счет собственных (заемных и/или привлеченных) финансовых средств и силами привлеченных организаций осуществить проектирование и строительство двух очередей многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения.

Согласно дополнительному соглашению 9/УП-1811 от 29.12.2014 г. к инвестиционному Контракту от 09.04.2007 №УД-84д, параметры строительства и объем инвестиций второй очереди будут определены дополнительным соглашением к Контракту.

Также, суд обращает внимание на то, что из п. 3.9. прямо следует, что жилая площадь передается Администрации с внутренней отделкой апартотелей, произведенной согласно Спецификации, оформляемой Сторонами дополнительным соглашением к Инвестиционному контракту.

Стороны заключают дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту о пропорциональном уменьшении доли в нежилых помещениях в счет производимой отделки апартотелей на основании Акта оценки нежилых площадей привлеченной независимой оценочной компании.

Между тем, дополнительным соглашением от 25.05.2012 г. № 5/УД-310д к Инвестиционному контракту от 09.04.2007 г. № УД-84д, стороны договорились изложить пункт 3.9. Инвестиционного контракта в следующей редакции: «Жилая площадь апартотелей 1-ой очереди объекта передается Заказчику без внутренней отделки.

При вводе объекта в эксплуатацию стороны договорились рассмотреть вопрос о возможном привлечении ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI" к работам по отделке апартотелей «Заказчика».

Таким образом, суд приходит к выводу, что пунктом 2.1. Контракта (в редакции дополнительного соглашения №9/УП-1811 от 29.12.2014 г. к инвестиционному Контракту от 09.04.2007 №УД-84д) сторонами было определено, что функционально Апартотель (апартаменты) предназначен именно для Управления делами Президента РФ, в связи с чем, Управление делами Президента Российской Федерации должно было получить в качестве жилых площадей именно апартаменты, что следует из п. 3.9 Контракта (в редакции дополнительного соглашения от 25.05.2012 г. № 5/УД-310д к Инвестиционному контракту от 09.04.2007 г. № УД-84д).

Кроме того, подтверждением того, что Управление делами Президента Российской Федерации должно было получить в качестве жилых площадей апартаменты, а не квартиры, следует из представленных в материалы дела документов, а именно:

- Письмо Управления делами Президента РФ, исх. №УДИ-5-683 от 20.07.2007г. в адрес ООО «Строительная компания «Корунд XXI», из которого следует о целесообразном соотношении площадей жилых апартаментов: 136 жилых апартаментов, общей площадью 11 835 кв.м, а также о наличии помещений инфраструктуры в размере порядка 20% от жилой площади апартаментов или 3 000

кв.м (включая планирование стойки администрации, бара-ресторана, бизнес-центра, пункта приема химчистки, салона красоты, киоска товаров первой необходимости, фитнес-центра, прачечной, обеспечивающей стирку постельного белья, халатов и скатертей всего номерного фонда, далее также дословно: «количество жилых апартаментов насчитывает 136 номеров»);

- Письмо Управления делами Президента РФ, исх. №УДИ-3-278 от 25.02.2015г. в адрес ООО «Строительная компания «Корунд XXI» , где выражается просьба рассмотреть возможность внесения изменений в проектную, разрешительную документацию, а также в инвестиционный контракт в части изменения назначения инвестиционного объекта, а именно его части - апартотеля на жилой дом, предлагается в срок до 03.03.2015 г. представить информацию и возможные предложения по данному вопросу, а также ответ на указанное письмо (исх. №15 от 03.03.2015 г.)

Подтверждением того, что Заказчиком было принято решение, согласно которому, (апартаменты) должны распределяться в его долю в качестве жилых площадей, также является подписанный сторонами Протокол предварительного распределения площадей квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта капитального строительства: «Многофункциональный жилой комплекс с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации» по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, вл.3 (1-я очередь), в рамках инвестиционного контракта от 09.04.2007 г. № УД-84д, заключенного между Управлением делами Президента Российской Федерации и ООО «Строительная компания «Корунд XXI».

Согласно ч. 1 ст. 420 Гражданского кодекса РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Пунктом 1.14. Контракта определено, что Протокол предварительного распределения площадей Инвестиционного объекта – документ, закрепляющий на основании данных проектно-сметной документации доли полезной жилой и нежилой площади Инвестиционного объекта, права на которые возникнут у Сторон в результате инвестиционной деятельности»;

В соответствии с п. 3.3. Контракта, Предварительное поквартирное распределение общей жилой площади и распределение общей площади нежилых помещений, с площадями надземно/подземного гаража-стоянки в соответствии с проектом Инвестиционного объекта оформляется Протоколом предварительного распределения площадей Инвестиционного объекта, после выхода проектной документации, подписываемым Сторонами и являющимся неотъемлемой частью Контракта;

Таким образом, с учётом положений ст. 420, 431, 432 ГК РФ, суд признает Протокол заключенный между сторонами соглашением, которое предполагает права и обязанности. Согласно п. 3.3. Протокол является актом предварительного поквартирного распределения общей жилой площади и распределение общей площади нежилых помещений, с площадями надземно/подземного гаража-стоянки в соответствии с проектом Инвестиционного объекта, и как следствие закрепляет права сторон, которые у них возникнут в результате инвестиционной деятельности.

Как следует из возражений истца, предварительный протокол не отвечает условиям инвестиционного Контракта и имущественным интересам Российской Федерации. Истец указывает на то, что до ввода в эксплуатацию многофункционального комплекса заключение Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта капитального строительства «Многофункциональный жилой комплекс с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации» по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, вл.3 (1-я очередь) противоречит условиям инвестиционного контракта.

Суд отклоняет возражения истца, поскольку подписание Протокола от 07.08.2014г. для первой очереди строительства было предусмотрено положениями п. 1.14., 3.3., 3.5. Контракта.

Согласно Протоколу общая площадь объекта составляет 51 073,68 кв.м., в том числе:

-Апартотель – 17 823,01 кв.м.

- Жилой дом- 33 250,67 кв.м.

Общая жилая площадь объекта (квартир и апартаментов) – 24 418,34 кв.м., в том числе:

- Апартотель -72 шт. общей площадью -10 523,57 кв.м., что составляет 43,10 % от общей жилой площади объекта;

- Жилой дом -124 квартиры общей площадью – 13 894,77 кв.м., что составляет 56,90 % от общей площади квартир и апартаментов.

Общая площадь машиномест – 5 090,19 кв.м., в том числе:

- Апартотель -34 машиноместа общей площадью – 695,52 кв.м., что составляет 12,55 % от общего количества машиномест;

-Жилой дом – 237 машиномест общей площадью – 4 394,67 кв.м, что составляет 87,45 % от общего количества машиномест.

Общая полезная площадь нежилых помещений объекта – 1 992,85 кв.м., в том числе:

- Апартотель – площадь нежилых помещений – 777,11 кв.м., что составляет 38,99 % от общей полезной площади нежилых помещений объекта;

-Жилой дом – площадь нежилых помещений – 1 215,74 кв.м., что составляет 61,01 % от общей полезной площади нежилых помещений объекта.

Помещения инженерного назначения не подлежат разделу – 51,85 кв.м. (трансформаторная подстанция).

Доля Истца составила: по жилой площади - 43,10 % (в виде апартаментов, в количестве 72 шт.), нежилой площади - 38,99%, машино-места - 12,55%.(34 машиноместа)

Доля Ответчика составила: по жилой площади – 56,90 % (124 квартиры общей площадью – 13 894,77), нежилой площади - 61,01 %, машино-места – 87,45 %.(237 машиномест общей площадью – 4 394,67 кв.м)

В соответствии с подписанным Протоколом Стороны договорились (пункт 3. Протокола), что окончательное распределение площадей 1-й очереди Объекта между Заказчиком и Инвестором в процентном соотношении в соответствии с п. 3.1. Контракта будет производиться после сдачи Объекта в эксплуатацию по экспликациям и техническому паспорту БТИ.

На основании материалов ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Автозаводское БТИ: технического паспорта здания (строения) от 11.10.2016 по состоянию на 09.02.2016, экспликации от 07.10.2016 и данных кадастрового учета, уведомлением о внесении корректировок об исправлении

технических ошибок от 05.09.2018 года многофункциональный жилой комплекс с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации характеризуется следующими показателями:

Площадь объекта (общая)	48 458,1
Площадь здания (общая)	45 613,7
Жилые помещения	14 215,9
Нежилые помещения (общая площадь), в том числе:	31 394,8
Гостиницы (Апартаменты)	10 402,6
Гаражи, в том числе:	15 074,9
Машиноместа	5 086,0
другие помещения гаража	9 988,9
Торговые	290,2
Общественного питания	520,7
Без конкретной технологии	1 261,2
Бытового обслуживания	1 826,3
Учрежденческие	27,8
Лечебно-санитарные	17,8
Прочие:	1 976,3
в том числе: помещения инженерного назначения (ТП)	49,1
Помещения, не входящие в общую площадь здания	2 844,4

По условиям Контракта оформление имущественных прав сторон по результатам реализации проекта производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательства по контракту, на основании Акта о результатах реализации проекта согласно условиям контракта.

В соответствии с п. 3.5. Контракта по завершению строительства части инвестиционного объекта, которая может быть в соответствии с законодательством РФ самостоятельно введена в эксплуатацию, оформляется акт о результатах частичной реализации контракта с распределением площади части инвестиционного объекта между сторонами в соотношении, установленном п. 3.1. контракта либо в ином соотношении, но при условии, что при оформлении окончательного Акта о результатах реализации Инвестиционного контракта, соотношение раздела всех площадей инвестиционного объекта между сторонами будет соответствовать соотношению, установленному в п. 3.1. инвестиционного контракта.

В соответствии с подписанным Сторонами вышеуказанным Протоколом Стороны договорились, что в случае, если при распределении площадей 1-й очереди Заказчику будет распределено каких-либо площадей меньше, то при распределении площадей 2-й очереди будет предусмотрена передача Заказчику соответствующих дополнительных площадей.

Таким образом, стороны и в дополнительном соглашении №9 к Контракту и в Протоколе предварительного распределения площадей от 07.08.2014г. (который является неотъемлемой частью Контракта) – детально определили распределяемые между сторонами по результатам 1-й очереди строительства площади и соответствующие им помещения, указав, что полное соответствие соотношения площадей по условиям Контракта будет обеспечено по результатам реализации 2-й очереди строительства.

С учётом вышеизложенного, суд приходит к выводу, что подписание вышеуказанного Протокола предварительного распределения площадей инвестиционного объекта от 07.08.2014г. для первой очереди строительства было осуществлено сторонами не в противоречие с условиями инвестиционного Контракта, а в соответствии с ними.

Кроме того, суд отмечает, что редакция Акта истца, в части отнесения в его долю жилой площади (56 квартир), включает в себя объекты, которые уже были переданы участникам долевого строительства, что не является правомерным.

В соответствии с п. 2.1 Контракта Инвестор обязуется за счет собственных (заемных и/или привлеченных) финансовых средств и силами привлеченных организаций осуществить проектирование и строительство двух очередей многофункционального жилого комплекса с апартотелем и объектом социального и технического назначения.

Согласно подписанного сторонами Протокола от 07.08.2014 г. предварительного распределения площадей инвестиционного объекта (1-я очередь) (пункт 4 Протокола): «...любая из сторон контракта вправе самостоятельно, без согласования с другой стороной, в установленном порядке распоряжаться принадлежащими стороне согласно этому Протоколу, помещениями и привлекать к реализации Контракта третьих лиц с последующей передачей соответствующих помещений в собственность привлекаемым третьим лицам...».

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 Протокола от 07.08.2014г. Протокол является также основанием для распределения указанных в нем помещений между сторонами в натуре.

Как следует из материалов дела, в соответствии с вышеуказанными условиями Контракта и в соответствии с нормами, предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», Инвестор привлек денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многофункционального жилищного комплекса, заключив с ними договоры участия в долевом строительстве, которые в установленном законном порядке прошли государственную регистрацию.

В материалы дела ответчиком представлены запросы из регистрирующего органа, подтверждающие оформление права собственности на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве, привлеченных для строительства дольщиков. Кроме того, ответчиком представлен поквартирный перечень собственников квартир, из которого усматривается о передачи в собственность 51 квартиры и 23 машиномест.

Суд приходит к выводу, что такое распределение истцом, нарушает (затрагивает) права участников долевого строительства (физических и юридических лиц, т.е. нарушает права «дольщиков»), которые были привлечены к строительству в соответствии с нормами, предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», т.к. дольщики в соответствии с указанным Протоколом и Контрактом, и в соответствии с вложенными ими средствами получили от Инвестора и оформили в свою собственность объекты долевого строительства (недвижимость: квартиры и машиноместа в жилом доме), в связи с чем, требование Заказчика о распределении площадей, которые уже фактически распределены и являются недвижимостью третьих лиц, подлежит отклонению.

В части распределения машиномест, суд отмечает следующее.

Согласно Протоколу в долю Заказчика распределяются 34 машиноместа общей площадью 696,2 кв.м.

В долю Инвестора распределяется 237 машиномест (в том числе машиноместа, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) общей площадью 4 389,8 кв.м.

Суд отмечает, при заключении Контракта стороны исходили из расчета 350 (Триста пятьдесят) машиномест, между тем, в связи с уменьшением площади

земельного участка на 1 005 (Одна тысяча пять) кв.м. фактически было построено 271 (Двести семьдесят одно) машиноместо, что повлекло уменьшение общего количества машиномест и соответственно долей сторон на 22,6%.

Согласно пунктам 3.1.1 – 3.1.3 инвестиционного контракта, между сторонами было достигнуто соглашение о распределении площадей жилых и нежилых помещений (пункт 3.1.1 – 3.1.3 инвестиционного контракта):

общая жилая площадь:

55 % - в собственность Инвестора,

45 % - собственность Управления делами Президента РФ (апартаменты);

по общей площади нежилых помещений:

60% - в собственность Инвестора,

40% - в собственность Управления делами Президента РФ;

по машиноместам и площади общего пользования гаража-стоянки:

90% - в собственность Инвестора,

10% - в собственность Управления делами Президента РФ, но не менее 90 машиномест и парковочных мест.

Между тем, суд приходит к выводу о невозможности исполнения Контракта в том виде, в котором он заключался, ввиду следующих обстоятельств.

Согласно [ст. 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

В ходе подготовки Инвестором исходно-разрешительной документации (в т.ч. при получении Градостроительного плана земельного участка №RU77-202000-002502), что в соответствии с инженерно-топографическим планом, представленным в ГУП «Мосгеотрест» красными линиями отторгнуто в пользу города Москвы 0,1005 га от земельного участка Наставнический пер., вл.3, принадлежавшего Управлению делами Президента РФ.

В Градостроительном плане земельного участка №RU77-202000-002502 указано: «Часть земельного участка №1 площадью 1005 кв.м, расположена в границах красных линий улично-дорожной сети и не может быть использована в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Таким образом, ввиду данных объективных обстоятельств, о которых стороны были осведомлены, произошло уменьшение площади Инвестиционного объекта.

Сложившаяся ситуация с невозможностью Инвестором использовать весь земельный участок неоднократно обсуждалась сторонами Контракта.

В том числе предполагалась компенсация Инвестору в виде предоставления дополнительного участка, в т.ч. по адресу: г. Москва, Наставнический пер., вл.5/8, в т.ч. в письме Заказчика №УДИ-2535 от 30.08.2013 г., из которого следует, что при подготовке Инвестором-Застройщиком ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI" исходно-разрешительной документации выяснилось, что в соответствии с инженерно-топографическим планом, представленным в ГУП «Мосгеотрест» красными линиями отторгнуто в пользу города Москвы 0,1 га от земельного участка Наставнический пер., вл.3, принадлежащего Управлению делами Президента Российской Федерации, самой привлекательной для строительства площади (для расширения Костомаровского переулка).



Таким образом, ввиду данных объективных обстоятельств, о которых стороны были осведомлены, суд приходит к выводу о невозможности исполнения Контракта в том виде, в котором он заключался.

Следует также отметить, что в результате уменьшения площади застройки на земле, предоставленной инвестором существенно сократился объем возведенных площадей. Такие действия находились вне воли застройщика и его фактических действий.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к выводу, что правильной является редакция ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI", согласно которой:

1) В долю Заказчика, распределены апартаменты в количестве 72 шт., общей площадью 10 402,6 кв.м.,

В долю Инвестора распределено 14 215,9 кв.м. жилых помещений (квартир).

Несмотря на то, что суд приходит к выводу о невозможности исполнения контракта, а также то, что в протоколе сторону уже согласовали порядок распределения площадей, суд принимая во внимание принцип справедливости судебного разбирательства предлагал неоднократно сторонам урегулировать спор во внесудебном порядке с учетом фактически сложившихся обстоятельств.

Такого урегулирования не произошло, невзирая на предложенные инвестором изменения в распределении в пользу истца.

В частности, в связи с тем, что при распределении площадей Объекта общая площадь распределенных в долю Заказчика составляет 42,26% от общей площади апартаментов и квартир Объекта (что меньше 45%, указанных в пункте 3.1.1. Контракта, на 2,74%), учитывая согласованный сторонами пункт 3 Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений, стороны договорились, что нераспределенная доля Заказчика составляет 674,55 (Шестьсот семьдесят четыре целых и пятьдесят пять сотых) кв.м.

Исходя из стоимости квадратного метра в размере 230 000 (Двести тридцать тысяч) рублей, стоимость нераспределенной доли Заказчика составляет 155 146 500 (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

2) В долю Заказчика распределены полезные нежилые площади, расположенные в секции Апартотеля в размере 2 682,8 кв.м (которые не относятся к апартаментам и машиноместам/гаражам).

В долю Инвестора распределено 1 261,20 кв.м. полезной нежилой площади.

В связи с тем, что при распределении площадей Объекта общая площадь распределенных в долю Инвестора вышеуказанных нежилых помещений (нежилых помещений, не относящихся к апартаментам и машиноместам, а также не относящихся к прочим и к общим неделимым для всего здания нежилым помещениям и помещениям инженерного назначения, к площадям встроенной трансформаторной подстанции с распределительным узлом) составляет 31,98% от общего размера площадей вышеуказанных нежилых помещений (что меньше 60%, указанных в пункте 3.1.2. Контракта на 28,02%), учитывая согласованный сторонами пункт 3 Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений, стороны договорились, что нераспределенная доля Инвестора составляет 1 105,2 (одна тысяча сто пять целых и две десятых) кв.м. нежилых площадей.

Исходя из стоимости квадратного метра в размере 208 000 (Двести восемь тысяч рублей) рублей, стоимость нераспределенной доли Инвестора составляет 229 881 600 (Двести двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.

3) В долю Заказчика распределены 34 машиноместа общей площадью 696,2 кв.м.

В долю Инвестора распределено 237 машиномест (в том числе машиноместа, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) общей площадью 4 389,8 кв.м.

В связи с тем, что при заключении Контракта стороны исходили из расчета 350 (Триста пятьдесят) машиномест, а в связи с уменьшением площади земельного участка на 1 005 (Одна тысяча пять) кв.м. фактически было построено 271 (Двести семьдесят одно) машиноместо, что повлекло уменьшение общего количества машиномест и соответственно долей сторон на 22,6%.

При распределении площадей Объекта общая площадь распределенных в долю Инвестора машиномест составляет 4 389,8 (Четыре тысячи триста восемьдесят девять целых и восемь десятых) кв.м, составляет 86,31% от общего размера площадей вышеуказанных нежилых помещений (что меньше 90%, указанных в пункте 3.1.3. Контракта на 3,69%), а общее число машиномест, распределенных в долю Заказчика составляет 34 (Тридцать четыре) машиноместа (что меньше 90 штук и больше 10%, указанных в пункте 3.1.3. Контракта на 3,69%), учитывая согласованный сторонами пункт 3 Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений, стороны договорились, что в собственность Заказчика подлежит передаче дополнительно 35 (Тридцать пять) машиномест, из расчета 17 кв.м. одно машиноместо, что составляет 595 (Пятьсот девяносто пять) кв.м.

Исходя из стоимости квадратного метра в размере 144 000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей, стоимость нераспределенной доли Заказчика составляет 85 680 000 (Восемьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Кроме того, из акта частичного распределения ответчика, следует, что физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью с энергетической системой для снабжения многофункционального комплекса электроэнергией, горячей водой и теплоснабжением, который также является, согласно Контракту объектом инвестиционного проекта, включен в нежилые помещения общего пользования (не распределяемые).

Согласно Акту общая не распределяемая площадь нежилых помещений общего пользования составляет 14 858,70 кв.м, состоящая из 2 844,4 (помещения, не входящие в общую площадь здания) 1 976,3 (прочие: коридоры, лестницы, площадки) 9 988,9 (другие помещения гаража).

Согласно Акту истца общая не распределяемая площадь нежилых помещений общего пользования составляет 16 632,40 кв.м

Между тем, истец затруднился пояснить, из чего состоит общая площадь нежилых помещений общего пользования 16 632,40 кв.м., расчет ответчика не оспорил.

Таким образом, не распределяются между сторонами нежилые помещения общего пользования и инженерного назначения неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения Объекта общей площадью равной 14 760,5 (Четырнадцать тысяч семьсот шестьдесят целых и пять десятых) кв.м., и относятся к общему имуществу собственников помещений, а также помещения инженерного назначения площадью 49,1 кв.м.

В части соблюдения баланса интересов, из акта ответчика следует, что урегулирование обязательств Инвестора по передаче Заказчику жилые помещения (квартиры и апартаменты) в размере 674,55 (Шестьсот семьдесят четыре целых и пятьдесят пять сотых) кв.м. на сумму 155 146 500 (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок шесть тысяч пятьсот) рублей и обязательства Заказчика по передаче Инвестору нежилые помещения в размере 1 105,2 (Одна тысяча сто пять целых две десятых) кв.м. на сумму 229 881 600 (Двести двадцать девять миллионов восьмьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот) рублей, а также обязательства Сторон в отношении машиномест (п. 16 настоящего Акта) на сумму 85 680 000 (Восемьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, происходит следующим образом:

Инвестор дополнительно передает Заказчику 5 (Пять) машиномест, из расчета 144 000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей за квадратный метр. Доля Инвестора, указанная в п. 15 настоящего Акта, составляет 222 (Двести двадцать два) машиноместа.

Таким образом, после подписания Акта, в редакции ответчика, финансовые обязательства сторон перед другом, вытекающие из п.п. 8, 12, 16 Акта, являются завершенными и исполненными в полном объеме.

Суд отмечает, Инвестором в материалы дела, в подтверждения рыночной стоимости недополученных площадей, а также площадей полученных Заказчиком в большем объеме, представлена справка о предварительной оценке рыночной стоимости, составленная ООО «Стандарт оценка», согласно которой стоимость квадратного метра жилых помещений (квартиры) составляет 400 000-440 000 руб., апартаментов составляет 330 000-360 000 руб., помещений бытового обслуживания составляет 295 000-315 000 руб., коммерческого помещения составляет 315 000 руб.-350 000 руб., машиномест составляет 110 000 руб.-120 000руб.

Вместе с тем, истец стоимость недополученных объектов не оспорил, контррасчет не представил, ходатайство о назначении экспертизы не заявил (82 АПК РФ).

Согласно ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Согласно пункту 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу положений ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Таким образом, указанная стоимость истцом не оспорена.

Резюмируя изложенное, суд не соглашается с редакцией истца, поскольку:

- по смыслу контракта, в редакции дополнительных соглашений, а также и фактических действий сторон стороны договорились, что в собственность заказчика передаются апартаменты в качестве жилой площади;

- стороны определили порядок распределения площадей в протоколе, который сторонами подписан и никем не оспорен;

- квартиры, на которые истец претендует в акте, уже находятся в собственности третьих лиц;

- уменьшение распределяемых площадей возникло по причине фактического уменьшения площади застройки, что связано с условиями использования предоставленного истцом участка, а не с действиями ответчика;

- ответчиком в качестве соблюдения баланса интересов дополнительно переданы площади в пользу истца, стоимость которых не оспорена.

Суд приходит к выводу, что представленный истцом Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта, не соответствует условиям Контракта, условиям дополнительных соглашений к нему, условиям его неотъемлемой части - Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта, а также нарушает (затрагивает) права участников долевого строительства (физических и юридических лиц, т.е. нарушает права «дольщиков»), в связи с чем, отказывает истцу в удовлетворении заявленных исковых требований в полном объеме, и удовлетворяет встречное исковое заявление, путем обязания Управления делами Президента Российской Федерации исполнить обязательство в натуре, путем подписания Акта о результатах реализации Инвестиционного проекта по инвестиционному Контракту от 09.04.2007г. №УД-84д в редакции ООО «Строительная компания «Корунд XXI».

Расходы по госпошлине распределены в порядке ст. 110 АПК РФ.

На основании ст.ст. 12, 309, 310 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 65, 66, 69, 71, 101-103, 110, 167-171, 176 АПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении заявлений ООО «ХолдИнвест», Отморского С.Г., Отморской Н.С., Соловьева С.В. о вступлении в дело в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований отказать.

Отказать истцу в удовлетворении первоначальных исковых требований в полном объеме.

Встречный иск удовлетворить.

Обязать Управление делами Президента Российской Федерации подписать акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному Контракту от 09.04.2007г. №УД-84д в редакции ООО «Строительная компания «Корунд XXI»:

#### АКТ

о результатах реализации Инвестиционного проекта по Инвестиционному контракту от 09.04.2007 № УД-84д, в редакции дополнительного соглашения от 25.03.2008 № 1/УД-51д, дополнительного соглашения от 15.07.2007 № 2/УД-242д, дополнительного соглашения от 03.09.2010 № 3, дополнительного соглашения от 12.05.2012 № 4/УД-278д, дополнительного соглашения от 25.05.2012 №5/УД-310д, дополнительного соглашения от 20.12.2012 № 6/УД-1120д, дополнительного соглашения от 24.12.2013 №7, дополнительного соглашения от 23.07.2014 № 8/УД-798д, дополнительного соглашения от 29.12.2014 № 9/УД-1811д, дополнительного соглашения от 07.08.2015 № 10/УД-970д, дополнительного соглашения от 15.01.2016 № 11/УД-10д, дополнительного соглашения от 14.02.2017 № 12/УД-45д на строительство многофункционального жилого комплекса с апартотелем для Управления

делами Президента Российской Федерации по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, дом 3 (строительный адрес: г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3)

г. Москва

« »

2018 г.

Настоящий Акт составлен Сторонами по Инвестиционному контракту от 09.04.2007 № УД-84д, в редакции дополнительного соглашения от 25.03.2008 № 1/УД-51д, дополнительного соглашения от 15.07.2007 №2/УД-242д, дополнительного соглашения от 03.09.2010 №3, дополнительного соглашения от 12.05.2012 №4/УД-278д, дополнительного соглашения от 25.05.2012 № 5/УД-310д, дополнительного соглашения от 20.12.2012 №6/УД-1120д, дополнительного соглашения от 24.12.2013 №7, дополнительного соглашения от 23.07.2014 № 8/УД-798д, дополнительного соглашения от 29.12.2014 №9/УД-1811д, дополнительного соглашения от 07.08.2015 № 10/УД-970д, дополнительного соглашения от 15.01.2016 № 11/УД-10д, дополнительного соглашения от 14.02.2017 № 12/УД-45д (далее - Контракт), Протоколом предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта от 07.08.2014г. о результатах реализации инвестиционного проекта на строительство многофункционального жилого комплекса с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, дом 3 (строительный адрес: г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3), (далее - Акт).

Стороны (участники) по Контракту:

**Управление делами Президента Российской Федерации**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Управляющего делами Президента Российской Федерации Колпакова Александра Сергеевича, действующего на основании Указа Президента Российской Федерации от 12.05.2014 года № 328 и Положения об Управлении делами Президента Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 17.09.2008 года № 1370, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Корунд XXI»**, именуемое в дальнейшем «**Инвестор**», в лице Генерального директора Пестрякова Александра Михайловича, действующего на основании Устава.

Согласно настоящему Акту Стороны подтверждают нижеследующее:

1. Во исполнение условий Контракта Инвестор произвел работы по финансированию и строительству многофункционального жилого комплекса с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации по адресу: г. Москва, Наставнический переулок, д. 3 (строительный адрес: г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3) (далее - Объект).

2. Объект введен в эксплуатацию разрешением Мосгосстройнадзора от 24 мая 2016 года № 77-202000-007277-2016.

3. Объекту в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15.07.2016 № 19197 присвоен следующий адрес: г. Москва, Наставнический переулок, дом 3.

4. На основании материалов ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Автозаводское ТБТИ: технического паспорта здания (строения) от 11.10.2016 г. по состоянию на 09.02.2016 г., экспликации от 07.10.2016 г. и данных кадастрового учета многофункциональный жилой комплекс с апартотелем для Управления делами Президента Российской Федерации характеризуется следующими показателями:

<b>Площадь объекта (общая)</b>	<b>48 458,1</b>
<b>Площадь здания (общая)</b>	<b>45 613,7</b>
<b>Жилые помещения</b>	<b>14 215,9</b>

<b>Нежилые помещения (общая площадь), в том числе:</b>	<b>31 397,8</b>
Гостиницы (Апартаменты)	10 402,6
Гаражи, в том числе:	15 074,9
<i>Машиноместа</i>	5 086,0
<i>другие помещения гаража</i>	9 988,9
Торговые	290,2
Общественного питания	520,7
Без конкретной технологии	1261,2
Бытового обслуживания	1 826,3
Учрежденческие	27,8
Лечебно-санитарные	17,8
Прочие (не являющиеся полезными):	1 976,3
<i>в том числе: помещения инженерного назначения (ТП)</i>	<i>49,1</i>
Помещения, не входящие в общую площадь здания	2 844,4

5. В соответствии с пунктом 3.1.1. Контракта и Протоколом предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта от 07.08.2014г. общая площадь жилая площадь объекта (квартир и апартаментов) - 24 618,5 кв.м. распределяется в следующих пропорциях:

- в собственность Инвестора 124 (Сто двадцать четыре) квартиры (в том числе квартиры, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) в Жилом доме, общей площадью - 14215,9 (Четырнадцать тысяч двести пятнадцать целых и девять десятых) кв. м., что составляет 57,74% от общей площади объекта,

- в собственность Заказчика - 72 (Семьдесят два) апартамента (именуемые в техническом паспорте здания как «гостиницы» и «жилое в нежилых помещениях»), имеющие в своем составе в соответствии с экспликацией: «жилые изолированные комнаты») в Апартотеле, общей площадью 10 402,6 (Десять тысяч четыреста два целых и шесть десятых) кв.м., что составляет 42,26% от общей жилой площади объекта - в собственность Заказчика.

6. Стороны распределили в собственность Инвестора 124 (Сто двадцать четыре) квартиры (в том числе квартиры, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) в здании жилого дома, общей площадью - 14 215,9 (Четырнадцать тысяч двести пятнадцать целых и девять десятых) кв.м. со следующими характеристиками:

№ п/п	Этаж	№ квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.	Кадастровый номер
1.	2	1	2	57,7	77:01:0003001:3111
2.	2	2	2	99,1	77:01:0003001:3112
3.	2	3	1	74,9	77:01:0003001:3113
4.	2	4	2	108,6	77:01:0003001:3114
5.	2	5	1	74,8	77:01:0003001:3115
6.	2	6	2	84,8	77:01:0003001:3116
7.	3	7	1	57,9	77:01:0003001:3117
8.	3	8	2	99,7	77:01:0003001:3118
9.	3	9	1	75,0	77:01:0003001:3119
10.	3	10	2	108,5	77:01:0003001:3120
11.	3	11	1	74,8	77:01:0003001:3121
12.	3	12	2	85,2	77:01:0003001:3122
13.	4	13	3	151,2	77:01:0003001:3123
14.	4	14	2	97,0	77:01:0003001:3124
15.	4	15	3	126,2	77:01:0003001:3125

16.	4	16	3	153,3	77:01:0003001:3126
17.	5	17	3	150,8	77:01:0003001:3127
18.	5	18	2	97,4	77:01:0003001:3128
19.	5	19	3	126,5	77:01:0003001:3129
20.	5	20	3	153,4	77:01:0003001:3130
21.	6	21	3	150,9	77:01:0003001:3131
22.	6	22	2	97,4	77:01:0003001:3132
23.	6	23	3	126,7	77:01:0003001:3133
24.	6	24	3	153,4	77:01:0003001:3134
25.	7	25	3	150,6	77:01:0003001:3076
26.	7	26	2	96,8	77:01:0003001:3077
27.	7	27	3	126,8	77:01:0003001:3078
28.	7	28	3	153,2	77:01:0003001:3079
29.	8	29	3	150,6	77:01:0003001:3080
30.	8	30	2	97,0	77:01:0003001:3081
31.	8	31	3	126,8	77:01:0003001:3082
32.	8	32	3	153,3	77:01:0003001:3083
33.	9	33	3	150,5	77:01:0003001:3084
34.	9	34	2	97,2	77:01:0003001:3085
35.	9	35	3	126,9	77:01:0003001:3086
36.	9	36	3	154,0	77:01:0003001:3087
37.	10	37	3	158,3	77:01:0003001:3088
38.	10	38	2	106,5	77:01:0003001:3089
39.	10	39	π	136,4	77:1:0003001: 3090
40.	10	40	3	163,4	77:01:0003001:3091
41.	2	41	1	58,1	77:01:0003001:3092
42.	2	42	1	89,3	77:01:0003001:3093
43.	2	43	1	59,1	77:01:0003001:3094
44.	2	44	3	132,7	77:01:0003001:3095
45.	2	45	2	78,4	77:01:0003001:3096
46.	3	46	1	58,7	77:01:0003001:3097
47.	3	47	1	88,7	77:01:0003001:3098
48.	3	48	1	58,9	77:01:0003001:3099
49.	3	49	3	132,6	77:01:0003001:3100
50.	3	50	2	78,8	77:01:0003001:3101
51.	4	51	3	161,4	77:01:0003001:3102
52.	4	52	3	126,4	77:01:0003001:3103
53.	4	53	3	168,3	77:01:0003001:3104
54.	5	54	3	161,3	77:01:0003001:3105
55.	5	55	3	126,1	77:01:0003001:3106
56.	5	56	3	168,9	77:01:0003001:3107
57.	6	57	3	161,3	77:01:0003001:3108
58.	6	58	3	126,1	77:01:0003001:3109
59.	6'	59	3	168,8	77:01:0003001:3110
60.	1	60	3	161,7	77:01:0003001:3196
61.	7	61	3	125,9	77:01:0003001:3197
62.	7	62	3	169,3	77:01:0003001:3198
63.	8	63	3	161,7	77:01:0003001:3199
64.	8	64	3	126,0	77:01:0003001:3200
65.	8	65	3	169,0	77:01:0003001:3201
66.	9	66	3	168,2	77:01:0003001:3202
67.	9	67	3	131,6	77:01:0003001:2975
68.	9	68	3	173,8	77:01:0003001:2976
69.	2	69	1	62,3	77:01:0003001:2977

70.	2	70	1	80,3	77:01:0003001:2978
71.	2	71	1	67,4	77:01:0003001:2979
72.	2	72	1	80,0	77:01:0003001:2980
73.	2	73	1	67,6	77:01:0003001:2981
74.	3	74	1	62,7	77:01:0003001:2982
75.	3	75	1	81,1	77:01:0003001:2983
76.	3	76	1	67,0	77:01:0003001:2984
77.	3	77	1	79,8	77:01:0003001:2985
78.	3	78	1	67,8	77:01:0003001:2986
79.	4	79	3	149,5	77:01:0003001:2987
80.	4	80	1	75,9	77:01:0003001:2988
81.	4	81	3	151,7	77:01:0003001:2989
82.	5	82	3	149,7	77:01:0003001:2990
83.	5	83	1	75,9	77:01:0003001:2991
84.	5	84	3	151,6	77:01:0003001:2992
85.	6	85	3	149,7	77:01:0003001:2993
86.	6	86	1	76,1	77:01:0003001:2994
87.	6	87	3	151,7	77:01:0003001:2995
88.	7	88	3	149,7	77:01:0003001:2996
89.	7	89	1	76,4	77:01:0003001:2997
90.	7	90	3	151,7	77:01:0003001:2998
91.	8	91	3	149,5	77:01:0003001:2999
92.	8	92	1	75,6	77:01:0003001:3000
93.	8	93	3	152,5	77:01:0003001:3001
94.	9	94	3	155,7	77:01:0003001:3002
95.	9	95	1	75,7	77:01:0003001:3003
96.	9	96	3	158,0	77:01:0003001:3004
97.	2	97	1	68,8	77:01:0003001:3005
98.	2	98	1	75,3	77:01:0003001:3006
99.	2	99	1	58,7	77:01:0003001:3007
100	2	100	1	71,4	77:01:0003001:3008
101	2	101	1	69,6	77:01:0003001:3009
102	3	102	1	67,6	77:01:0003001:3010
103	3	103	1	74,7	77:01:0003001:3011
104	3	104	1	59,0	77:01:0003001:3012
105	3	105	1	71,6	77:01:0003001:3013
106	3	106	1	70,0	77:01:0003001:3014
107	4	107	3	153,9	77:01:0003001:3015
108	4	108	2	99,0	77:01:0003001:3016
109	4	109	2	113,1	77:01:0003001:3017
110	5	110	3	154,5	77:01:0003001:3018
111	5	111	2	99,3	77:01:0003001:3019
112	5	112	2	112,6	77:01:0003001:3020
113	6	113	3	154,6	77:01:0003001:3021
114	6	114	2	99,2	77:01:0003001:3022
115	6	115	2	112,6	77:01:0003001:3023
116	7	116	3	154,5	77:01:0003001:3024
117	7	117	2	99,2	77:01:0003001:3025
118	7	118	2	112,6	77:01:0003001:3026
119	8	119	3	154,8	77:01:0003001:3027
120	8	120	2	99,5	77:01:0003001:3028
121	8	121	2	112,8	77:01:0003001:3029
122	9	122	3	161,3	77:01:0003001:3030
123	9	123	1	58,2	77:01:0003001:3031



124	9	124	3	160,3	77:01:0003001:3032
Итого 14 215,9 кв.м.					

7. Стороны распределили в собственность Заказчика 72 (Семьдесят два) апартаментов (именуемые в техническом паспорте здания как «гостиницы» и «жилое в нежилых помещениях», имеющие в своем составе в соответствии с экспликацией: «жилые изолированные комнаты») в здании Апаротеля, общей площадью - 10 402,6 (Десять тысяч четыреста два целых и шесть десятых) кв.м. со следующими характеристиками:

№. п/п	Этаж	№ помещения	Количество жилых	Общая площадь помещений, кв.м.	Кадастровый номер
1.	2	201	2	82,9	77:01:0003001:3033
2.	2	202	2	139,9	77:01:0003001:3034
3.	2	203	3	150,0	77:01:0003001:3035
4.	2	204	2	96,8	77:01:0003001:3036
5.	2	205	3	197,8	77:01:0003001:3037
6.	2	206	4	272,8	77:01:0003001:3038
7.	2	207	3	138,3	77:01:0003001:3039
8.	2	208	4	216,1	77:01:0003001:3040
9.	3	301	2	89,1	77:01:0003001:3042
10.	3	302	2	141,6	77:01:0003001:3043
11.	3	303	3	150,1	77:01:0003001:3044
12.	3	304	2	99,3	77:01:0003001:3045
13.	3	305	1	65,5	77:01:0003001:3046
14.	3	306	5	220,2	77:01:0003001:3047
15.	3	307	3	141,7	77:01:0003001:3048
16.	3	308	4	221,3	77:01:0003001:3049
17.	4	401	2	89,3	77:01:0003001:3050
18.	4	402	2	138,8	77:01:0003001:3051
19.	4	403	3	149,9	77:01:0003001:3052
20.	4	404	2	98,3	77:01:0003001:3053
21.	4	405	1	63,6	77:01:0003001:3054
22.	4	406	5	220,2	77:01:0003001:3055
23.	4	407	3	151,2	77:01:0003001:3056
24.	4	408	4	227,8	77:01:0003001:3057
25.	5	501	2	89,5	77:01:0003001:3058
26.	5	502	2	138,9	77:01:0003001:3059
27.	5	503	3	150,2	77:01:0003001:3060
28.	5	504	2	97,5	77:01:0003001:3061
29.	5	505	1	63,8	77:01:0003001:3062
30.	5	506	5	219,6	77:01:0003001:3063
31.	5	507	3	152,4	77:01:0003001:3064
32.	5	508	4	227,1	77:01:0003001:3065
33.	6	601	2	89,3	77:01:0003001:3066
34.	6	602	2	139,0	77:01:0003001:3067
35.	6	603	3	150,0	77:01:0003001:3068
36.	6	604	2	96,7	77:01:0003001:3069
37.	6	605	1	63,8	77:01:0003001:3070
38.	6	606	5	220,2	77:01:0003001:3071
39.	6	607	3	151,2	77:01:0003001:3072
40.	6	608	4	227,8	77:01:0003001:3073
41.	7	701	2	89,5	77:01:0003001:3074

42.	7	702	2	139,2	77:01:0003001:3075
43.	7	703	3	150,2	77:01:0003001:3171
44.	7	704	2	97,5	77:01:0003001:3172
45.	7	705	1	63,8	77:01:0003001:3173
46.	7	706	5	219,6	77:01:0003001:3174
47.	7	707	3	152,4	77:01:0003001:3175
48.	7	708	4	227,1	77:01:0003001:3176
49.	8	801	2	89,3	77:01:0003001:3178
50.	8	802	2	141,7	77:01:0003001:3179
51.	8	803	3	150,5	77:01:0003001:3180
52.	8	804	2	98,1	77:01:0003001:3181
53.	8	805	1	63,6	77:01:0003001:3182
54.	8	806	5	220,2	77:01:0003001:3183
55.	8	807	3	151,2	77:01:0003001:3184
56.	8	808	4	227,8	77:01:0003001:3185
57.	9	901	2	89,1	77:01:0003001:3187
58.	9	902	2	140,0	77:01:0003001:3188
59.	9	903	3	151,9	77:01:0003001:3189
60.	9	904	2	97,8	77:01:0003001:3190
61.	9	905	1	64,4	77:01:0003001:3191
62.	9	906	5	219,3	77:01:0003001:3192
63.	9	907	3	151,5	77:01:0003001:3193
64.	9	908	4	228,6	77:01:0003001:3194 -
65.	10	1001	2	89,3	77:01:0003001:2910
66.	10	1002	2	138,8	77:01:0003001:2911
67.	10	1003	3	150,3	77:01:0003001:2912
68.	10	1004	2	97,0	77:01:0003001:2913
69.	10	1005	1	63,3	77:01:0003001:2914
70.	10	1006	5	219,3	77:01:0003001:2915
71.	10	1007	3	151,6	77:01:0003001:2916
72.	10	1008	4	229,2	77:01:0003001:2917
					Итого: 10 402,6 кв.м.

8. В связи с тем, что при распределении площадей Объекта общая площадь распределенных в долю Заказчика составляет 42,26% от общей площади апартаментов и квартир Объекта (что меньше 45%, указанных в пункте 3.1.1. Контракта, на 2,74%), учитывая согласованный сторонами пункт 3 Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений, стороны договорились, что нераспределенная доля Заказчика составляет 674,55 (Шестьсот семьдесят четыре целых и пятьдесят пять сотых) кв.м.

Стороны договорились, что исходя из стоимости квадратного метра в размере 230 000 (Двести тридцать тысяч) рублей, стоимость нераспределенной доли Заказчика составляет 155 146 500 (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

9. В соответствии с пунктом 3.1.1. Контракта и Протоколом предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта от 07.08.2014г. площадь нежилых помещений, имеющих полезные нежилые площади (по нежилым помещениям, не относящихся к апартаментам и машиноместам, а также не относящихся к прочим и к общим неделимым для всего здания нежилым помещениям и помещениям инженерного назначения, к площадям встроенной трансформаторной подстанции с распределительным узлом), составляющим в целом - 3 944,0 (Три тысячи девятьсот сорок четыре) кв.м. распределяется в следующих пропорциях:

- в собственность Инвестора полезные нежилые площади (в том числе помещения, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) в размере 1 261,2 (Одна тысяча двести шестьдесят одна целая и две десятых) кв.м., что составляет 31,98% от общей полезной нежилой площади объекта,

- в собственность Заказчика полезные нежилые площади в размере 2 682,8 (Две тысячи шестьсот восемьдесят две целых и восемь десятых) кв.м., расположенные в секции Апаротеля, что составляет 68,02% от общей полезной нежилой площади объекта.

10. Стороны распределили в собственность Инвестора полезные нежилые площади вышеуказанных нежилых помещений (в том числе помещений, переданных Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) в размере 1 261,2 (Одна тысяча двести шестьдесят одна целая и две десятых) кв.м., расположенных в секциях жилого дома со следующими характеристиками:

№ п/п	Этаж	№ помещения	Назначение	Общая площадь помещения кв.м.	Кадастровый номер
1	1	VI	Без конкретной технологии	238,2	77:01:0003001:2924
2	1	I	Без конкретной технологии	269,4	77:01:0003001:2919
3	1	XXVII	Без конкретной технологии	187,5	77:01:0003001:2945
4	1	XXV	Без конкретной технологии	177,4	77:01:0003001:2943
5	1	XXIV	Без конкретной технологии	137,3	77:01:0003001:2942
6	1	XXI	Без конкретной технологии	172,9	77:01:0003001:2939
7	1	XVIII	Без конкретной технологии	78,5	77:01:0003001:2936
					Итого: 1 261,2 кв.м.

11. Стороны распределили в собственность Заказчика полезные нежилые площади вышеуказанных нежилых помещений в размере 2 682,8 (Две тысячи шестьсот восемьдесят две целых и восемь десятых) кв.м., расположенных в секции Апаротеля со следующими характеристиками:

№ п/п	Этаж	№ помещения	Назначение	Общая площадь помещения кв.м.	Кадастровый номер
1	1	IX	Общественное питание	520,7	77:01:0003001:2927
2	1	XVI	Торговое	290,2	77:01:0003001:2934
3	1	X	Учрежденские	27,8	77:01:0003001:2928
4	1	X	Лечебно-санитарные	17,8	77:01:0003001:2928
5	1-10	X, II	Бытового обслуживания	1 826,3	77:01:0003001:2928 77:01:0003001:3041 77:01:0003001:2918

					77:01:0003001:2961 77:01:0003001:2963 77:01:0003001:2968
					77:01:0003001:3177 77:01:0003001:3186 77:01:0003001:3195 77:01:0003001:3145
					Итого: 2 682,8 кв.м.

12. В связи с тем, что при распределении площадей Объекта общая площадь распределенных в долю Инвестора вышеуказанных нежилых помещений (нежилых помещений, не относящихся к апартаментам и машиноместам, а также не относящихся к прочим и к общим неделимым для всего здания нежилым помещениям и помещениям инженерного назначения, к площадям встроенной трансформаторной подстанции с распределительным узлом) составляет 31,98% от общего размера площадей вышеуказанных нежилых помещений (что меньше 60%, указанных в пункте 3.1.2. Контракта на 28,02%), учитывая согласованный сторонами пункт 3 Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений, стороны договорились, что нераспределенная доля Инвестора составляет 1 105,2 (одна тысяча сто пять целых и две десятых) кв.м.

Стороны договорились, что исходя из стоимости квадратного метра в размере 208 000 (Двести восемь тысяч рублей) рублей, стоимость нераспределенной доли Инвестора составляет 229 881 600 (Двести двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.

13. В соответствии с п. 3.1.3. Контракта и п.2.3, п.2.4 Протокола предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений объекта от 07.08.2014г. машиноместа подземных автостоянок, составляющим в целом 271 (Двести семьдесят одно) машиноместо, общей площадью - 5 086 (Пять тысяч восемьдесят шесть) кв.м. распределяется в следующих пропорциях:

- в собственность Инвестора 237 (Двести тридцать семь) машиномест (в том числе машиноместа, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) общей площадью 4 389,8 (Четыре тысячи триста восемьдесят девять целых и восемь десятых) кв.м., расположенных в секциях жилого дома, что составляет 86,31% от общей площади построенных машиномест,

- в собственность Заказчика - 34 (Тридцать четыре) машиноместа общей площадью 696,2 (Шестьсот девяносто шесть целых и две десятых) кв.м., расположенные в секции Апартотеля, на этаже Антресоль подвала 1, что составляет 13,69% от общей площади построенных машиномест.

14. Стороны распределили в собственность Заказчика 34 (Тридцать четыре) машиноместа общей площадью 696,2 (Шестьсот девяносто шесть целых и две десятых) кв.м., расположенных в секции Апартотеля, на этаже Антресоль подвала 1, со следующими характеристиками:

№ п/п	Этаж	№ Машино-места	№ помещен-ия	№ комнаты	Площадь Машино-места, кв.м.	Кадастровый номер
1.	Антресоль подвала 1	1	I	24	18,6	77:01:0003001:3169
2.	Антресоль подвала 1	2	I	25	18,6	77:01:0003001:3170

3.	Антресоль подвала 1	3	I	26	14,7	77:01:0003001:3203
4.	Антресоль подвала 1	4	I	27	16,6	77:01:0003001:3204
5.	Антресоль подвала 1	5	I	28	17,3	77:01:0003001:3205
6.	Антресоль подвала 1	6	I	29	13,8	77:01:0003001:3206
7.	Антресоль подвала 1	7	I	30	15,4	77:01:0003001:3207
8.	Антресоль подвала 1	8	I	31	18,5	77:01:0003001:3208
9.	Антресоль подвала 1	9	I	32	20,1	77:01:0003001:3209
10.	Антресоль подвала 1	10	I	33	18	77:01:0003001:3210
11.	Антресоль подвала 1	11	I	34	18,3	77:01:0003001:3211
12.	Антресоль подвала 1	12	I	35	17,1	77:01:0003001:3212
13.	Антресоль подвала 1	13	I	36	20,8	77:01:0003001:3213
14.	Антресоль подвала 1	14	I	37	18,6	77:01:0003001:3214
15.	Антресоль подвала 1	15	I	38	21	77:01:0003001:3215
16.	Антресоль подвала 1	16	I	39	31,3	77:01:0003001:3216
17.	Антресоль подвала 1	17	I	40	18,6	77:01:0003001:3217
18.	Антресоль подвала 1	18	I	41	28,3	77:01:0003001:3218
19.	Антресоль подвала 1	19	I	42	25,3	77:01:0003001:3219
20.	Антресоль подвала 1	20	I	43	17,8	77:01:0003001:3220
21.	Антресоль подвала 1	21	I	44	12,8	77:01:0003001:3221
22.	Антресоль подвала 1	22	I	45	13	77:01:0003001:3222
23.	Антресоль подвала 1	23	I	46	13,5	77:01:0003001:3223
24.	Антресоль подвала 1	24	I	47	13,5	77:01:0003001:3224
25.	Антресоль подвала 1	25	I	48	31,5	77:01:0003001:3225
26.	Антресоль подвала 1	26	I	49	24,3	77:01:0003001:3226
27.	Антресоль подвала 1	27	I	50	29,9	77:01:0003001:3227
28.	Антресоль	28	I	51	22,1	77:01:0003001:3228

	подвала 1					
29.	Антресоль подвала 1	29	I	52	22,3	77:01:0003001:3229
30.	Антресоль подвала 1	30	I	53	25,8	77:01:0003001:3230
31.	Антресоль подвала 1	31	I	54	26,3	77:01:0003001:3231
32.	Антресоль подвала 1	32	I	55	26,1	77:01:0003001:3232
33.	Антресоль подвала 1	33	I	56	25,1	77:01:0003001:3233
34.	Антресоль подвала 1	34	I	57	21,3	77:01:0003001:3234
						Итого: 696,2 кв.м.

15. Стороны распределили в собственность Инвестора 237 (Двести тридцать семь) машиномест (в том числе машиноместа, переданные Инвестором в собственность привлеченным участниками долевого строительства) общей площадью 4 389,8 (Четыре тысячи триста восемьдесят девять целых и восемь десятых) кв.м., расположенных в секциях жилого дома со следующими характеристиками:

№ п/п	Этаж	№ Машино-места	№ помещен-ия	№ комнаты	Площадь Машино-места, кв.м.	Кадастровый номер
35.	Подвал 1	1	I	67	15,0	77:01:0003001:3235
36.	Подвал 1	2	I	68	14,7	77:01:0003001:3236
37.	Подвал 1	3	I	69	16,6	77:01:0003001:3237
38.	Подвал 1	4	I	70	17,3	77:01:0003001:3238
39.	Подвал 1	5	I	71	13,7	77:01:0003001:3239
40.	Подвал 1	6	I	72	15,2	77:01:0003001:3240
41.	Подвал 1	7	I	73	16,5	77:01:0003001:3241
42.	Подвал 1	8	I	74	14,9	77:01:0003001:3242
43.	Подвал 1	9	I	75	15,5	77:01:0003001:3243
44.	Подвал 1	10	I	76	20,3	77:01:0003001:3244
45.	Подвал 1	11	I	77	21,9	77:01:0003001:3245
46.	Подвал 1	12	I	78	19,9	77:01:0003001:3246
47.	Подвал 1	13	I	79	19,9	77:01:0003001:3247
48.	Подвал 1	14	I	80	18,0	77:01:0003001:3248
49.	Подвал 1	15	I	81	16,1	77:01:0003001:3249
50.	Подвал 1	16	I	82	17,9	77:01:0003001:3250
51.	Подвал 1	17	I	83	17,2	77:01:0003001:3251
52.	Подвал 1	18	I	84	15,7	77:01:0003001:3252
53.	Подвал 1	19	I	85	16,4	77:01:0003001:3253
54.	Подвал 1	20	I	86	11,4	77:01:0003001:3254
55.	Подвал 1	21	I	87	15,0	77:01:0003001:3255
56.	Подвал 1	22	I	88	15,1	77:01:0003001:3256
57.	Подвал 1	23	I	89	20,4	77:01:0003001:3257
58.	Подвал 1	24	I	90	20,3	77:01:0003001:3258
59.	Подвал 1	25	I	91	22,5	77:01:0003001:3259
60.	Подвал 1	26	I	92	22,5	77:01:0003001:3260
61.	Подвал 1	27	I	93	20,4	77:01:0003001:3261
62.	Подвал 1	28	I	94	25,0	77:01:0003001:3262
63.	Подвал 1	29	I	95	21,7	77:01:0003001:3263

64.	Подвал 1	30	I	96	21,5	77:01:0003001:3264
65.	Подвал 1	31	I	97	23,7	77:01:0003001:3265
66.	Подвал 1	32	I	98	20,5	77:01:0003001:3266
67.	Подвал 1	33	I	99	16,8	77:01:0003001:3267
68.	Подвал 1	34	I	100	13,9	77:01:0003001:3268
69.	Подвал 1	35	I	101	14,0	77:01:0003001:3269
70.	Подвал 1	36	I	102	22,1	77:01:0003001:3270
71.	Подвал 1	37	I	103	27,0	77:01:0003001:3271
72.	Подвал 1	38	I	104	23,9	77:01:0003001:3272
73.	Подвал 1	39	I	105	22,4	77:01:0003001:3273
74.	Подвал 1	40	I	106	19,2	77:01:0003001:3274
75.	Подвал 1	41	I	107	18,0	77:01:0003001:3275
76.	Подвал 1	42	I	108	31,5	77:01:0003001:3276
77.	Подвал 1	43	I	109	24,3	77:01:0003001:3277
78.	Подвал 1	44	I	ПО	29,9	77:01:0003001:3278
79.	Подвал 1	45	I	111	22,1	77:01:0003001:3279
80.	Подвал 1	46	I	112	22,2	77:01:0003001:3280
81.	Подвал 1	47	I	113	25,8	77:01:0003001:3281
82.	Подвал 1	48	I	114	26,3	77:01:0003001:3282
83.	Подвал 1	49	I	115	26,1	77:01:0003001:3283
84.	Подвал 1	50	I	116	25,1	77:01:0003001:3284
85.	Подвал 1	51	I	117	21,3	77:01:0003001:3285
86.	Подвал 1	1A	I	118	16,3	77:01:0003001:3286
87.	Подвал 1	2A	I	119	23,3	77:01:0003001:3287
88.	Подвал 1	3A	I	120	19,6	77:01:0003001:3288
89.	Подвал 1	4A	I	121	19,7	77:01:0003001:3289
90.	Подвал 1	5A	I	122	26,0	77:01:0003001:3290
91.	Подвал 1	6A	I	123	22,1	77:01:0003001:3291
92.	Подвал 1	7A	I	124	25,8	77:01:0003001:3292
93.	Подвал 1	8 A	I	125	16,9	77:01:0003001:3293
94.	Подвал 1	9A	I	126	16,9	77:01:0003001:3294
95.	Подвал 1	10A	I	127	16,9	77:01:0003001:3295
96.	Подвал 1	ПА	I	128	24,2	77:01:0003001:3296
97.	Подвал 1	12A	I	129	21,0	77:01:0003001:3297
98.	Подвал 1	13A	I	130	24,2	77:01:0003001:3298
99.	Подвал 1	14A	I	131	24,2	77:01:0003001:3299
100.	Подвал 1	15A	I	132	14,9	77:01:0003001:3300
101.	Подвал 1	16A	I	133	15,6	77:01:0003001:3301
102.	Подвал 1	17A	I	134	15,6	77:01:0003001:3302
103.	Подвал 1	18A	I	135	20,5	77:01:0003001:3303
104.	Подвал 1	19A	I	136	16,7	77:01:0003001:3304
105.	Подвал 1	20A	I	137	16,7	77:01:0003001:3305
106.	Подвал 1	21A	I	138	15,5	77:01:0003001:3306
107.	Подвал 1	22A	I	139	14,9	77:01:0003001:3307
108.	Подвал 1	23A	I	140	16,9	77:01:0003001:3308
109.	Подвал 1	24A	I	141	16,5	77:01:0003001:3309
ПО.	Подвал 1	25A	I	142	14,9	77:01:0003001:3310
111.	Подвал 1	26A	I	143	16,5	77:01:0003001:3311
112.	Подвал 1	27A	I	144	16,5	77:01:0003001:3312
113.	Подвал 1	28A	I	145	14,9	77:01:0003001:3313
114.	Подвал 1	29A	I	146	17,0	77:01:0003001:3314
115.	Подвал 1	30A	I	147	20,9	77:01:0003001:3315
116.	Подвал 1	31A	I	148	22,1	77:01:0003001:3316
117.	Подвал 1	32A	I	149	15,2	77:01:0003001:3317

118.	Подвал 1	33А	I	150	13,9	77:01:0003001:3318
119.	Подвал 1	34А	I	151	15,4	77:01:0003001:3319
120.	Подвал 1	35А	I	152	15,4	77:01:0003001:3320
121.	Подвал 1	36А	I	153	13,9	77:01:0003001:3321
122.	Подвал 1	37А	I	154	15,4	77:01:0003001:3322
123.	Подвал 1	38А	I	155	15,5	77:01:0003001:3323
124.	Подвал 1	39А	I	156	14,0	77:01:0003001:3324
125.	Подвал 1	40А	I	157	16,1	77:01:0003001:3325
126.	Подвал 1	41А	I	158	13,7	77:01:0003001:3326
127.	Подвал 1	42А	I	159	14,0	77:01:0003001:3327
128.	Подвал 1	43А	I	160	14,3	77:01:0003001:3328
129.	Подвал 1	44А	I	161	14,3	77:01:0003001:3329
130.	Подвал 1	45А	I	162	15,9	77:01:0003001:3330
131.	Подвал 1	46А	I	163	15,5	77:01:0003001:3331
132.	Подвал 1	47А	I	164	13,7	77:01:0003001:3332
133.	Подвал 1	48А	I	165	15,8	77:01:0003001:3333
134.	Подвал 1	49А	I	166	15,0	77:01:0003001:3334
135.	Подвал 1	50А	I	167	26,6	77:01:0003001:3335
136.	Подвал 1	51А	I	168	15,2	77:01:0003001:3336
137.	Подвал 1	52А	I	169	15,2	77:01:0003001:3337
138.	Подвал 1	53А	I	170	19,8	77:01:0003001:3338
139.	Подвал 2	1	I	55	18,4	77:01:0003001:3339
140.	Подвал 2	2	I	56	18,2	77:01:0003001:3340
141.	Подвал 2	3	I	57	14,7	77:01:0003001:3341
142.	Подвал 2	4	I	58	16,6	77:01:0003001:3342
143.	Подвал 2	5	I	59	17,2	77:01:0003001:3343
144.	Подвал 2	6	I	60	13,7	77:01:0003001:3344
145.	Подвал 2	7	I	61	15,2	77:01:0003001:3345
146.	Подвал 2	8	I	62	16,5	77:01:0003001:3346
147.	Подвал 2	9	I	63	14,9	77:01:0003001:3347
148.	Подвал 2	10	I	64	15,5	77:01:0003001:3348
149.	Подвал 2	11	I	65	20,3	77:01:0003001:3349
150.	Подвал 2	12	I	66	21,9	77:01:0003001:3350
151.	Подвал 2	13	I	67	19,9	77:01:0003001:3351
152.	Подвал 2	14	I	68	19,9	77:01:0003001:3352
153.	Подвал 2	15	I	69	18,0	77:01:0003001:3353
154.	Подвал 2	16	I	70	16,1	77:01:0003001:3354
155.	Подвал 2	17	I	71	17,9	77:01:0003001:3355
156.	Подвал 2	18	I	72	17,2	77:01:0003001:3356
157.	Подвал 2	19	I	73	15,7	77:01:0003001:3357
158.	Подвал 2	20	I	74	16,4	77:01:0003001:3358
159.	Подвал 2	21	I	75	11,4	77:01:0003001:3359
160.	Подвал 2	22	I	76	15,0	77:01:0003001:3360
161.	Подвал 2	23	I	77	15,1	77:01:0003001:3361
162.	Подвал 2	24	I	78	20,4	77:01:0003001:3362
163.	Подвал 2	25	I	79	20,3	77:01:0003001:3363
164.	Подвал 2	26	I	80	22,5	77:01:0003001:3364
165.	Подвал 2	27	I	81	22,5	77:01:0003001:3365
166.	Подвал 2	28	I	82	20,4	77:01:0003001:3366
167.	Подвал 2	29	I	83	28,3	77:01:0003001:3367
168.	Подвал 2	30	I	84	22,0	77:01:0003001:3368
169.	Подвал 2	31	I	85	21,5	77:01:0003001:3369
170.	Подвал 2	32	I	86	23,7	77:01:0003001:3370
171.	Подвал 2	33	I	87	20,5	77:01:0003001:3371



172.	Подвал 2	34	I	88	16,8	77:01:0003001:3372
173.	Подвал 2	35	I	89	13,4	77:01:0003001:3373
174.	Подвал 2	36	I	90	14,0	77:01:0003001:3374
175.	Подвал 2	37	I	91	22,1	77:01:0003001:3375
176.	Подвал 2	38	I	92	27,0	77:01:0003001:3376
177.	Подвал 2	39	I	93	23,9	77:01:0003001:3377
178.	Подвал 2	40	I	94	22,4	77:01:0003001:3378
179.	Подвал 2	41	I	95	15,6	77:01:0003001:3379
180.	Подвал 2	42	I	96	15,6	77:01:0003001:3380
181.	Подвал 2	43	I	97	15,9	77:01:0003001:3381
182.	Подвал 2	44	I	98	17,0	77:01:0003001:3382
183.	Подвал 2	45	I	99	31,5	77:01:0003001:3383
184.	Подвал 2	46	I	100	24,3	77:01:0003001:3384
185.	Подвал 2	47	I	101	29,9	77:01:0003001:3385
186.	Подвал 2	48	I	102	22,1	77:01:0003001:3386
187.	Подвал 2	49	I	103	22,3	77:01:0003001:3387
188.	Подвал 2	50	I	104	25,8	77:01:0003001:3388
189.	Подвал 2	51	I	105	26,3	77:01:0003001:3389
190.	Подвал 2	52	I	106	26,1	77:01:0003001:3390
191.	Подвал 2	53	I	107	25,1	77:01:0003001:3391
192.	Подвал 2	54	I	108	21,3	77:01:0003001:3392
193.	Подвал 2	55	I	109	31,8	77:01:0003001:3393
194.	Подвал 2	56	I	ПО	21,7	77:01:0003001:3394
195.	Подвал 2	1А	I	111	23,1	77:01:0003001:3395
196.	Подвал 2	2А	I	112	17,2	77:01:0003001:3396
197.	Подвал 2	3А	I	113	23,3	77:01:0003001:3397
198.	Подвал 2	4А	I	114	19,6	77:01:0003001:3398
199.	Подвал 2	5А	I	115	18,0	77:01:0003001:3399
200.	Подвал 2	6А	I	116	26,0	77:01:0003001:3400
201.	Подвал 2	7А	I	117	22,8	77:01:0003001:3401
202.	Подвал 2	8А	I	118	26,0	77:01:0003001:3402
203.	Подвал 2	9А	I	119	18,1	77:01:0003001:3403
204.	Подвал 2	10А	I	120	16,9	77:01:0003001:3404
205.	Подвал 2	ПА	I	121	16,9	77:01:0003001:3405
206.	Подвал 2	12А	I	122	16,9	77:01:0003001:3406
207.	Подвал 2	13А	I	123	24,1	77:01:0003001:3407
208.	Подвал 2	14А	I	124	21,0	77:01:0003001:3408
209.	Подвал 2	15А	I	125	24,2	77:01:0003001:3409
210.	Подвал 2	16А	I	126	21,0	77:01:0003001:3410
211.	Подвал 2	17 А	I	127	14,9	77:01:0003001:3411
212.	Подвал 2	18А	I	128	15,6	77:01:0003001:3412
213.	Подвал 2	19А	I	129	15,6	77:01:0003001:3413
214.	Подвал 2	20 А	I	130	20,5	77:01:0003001:3414
215.	Подвал 2	21А	I	131	16,7	77:01:0003001:3415
216.	Подвал 2	22А	I	132	16,7	77:01:0003001:3416
217.	Подвал 2	23А	I	133	15,5	77:01:0003001:3417
218.	Подвал 2	24А	I	134	14,9	77:01:0003001:3418
219.	Подвал 2	25А	I	135	16,9	77:01:0003001:3419
220.	Подвал 2	26А	I	136	16,5	77:01:0003001:3420
221.	Подвал 2	27А	I	137	14,9	77:01:0003001:3421
222.	Подвал 2	28А	I	138	16,5	77:01:0003001:3422
223.	Подвал 2	29А	I	139	16,5	77:01:0003001:3423
224.	Подвал 2	30А	I	140	14,9	77:01:0003001:3424
225.	Подвал 2	31А	I	141	17,0	77:01:0003001:3425

226.	Подвал 2	32А	I	142	21,0	77:01:0003001:3426
227.	Подвал 2	33А	I	143	22,1	77:01:0003001:3427
228.	Подвал 2	34А	I	144	15,2	77:01:0003001:3428
229.	Подвал 2	35А	I	145	20,9	77:01:0003001:3429
230.	Подвал 2	36А	I	146	15,4	77:01:0003001:3430
231.	Подвал 2	37А	I	147	13,9	77:01:0003001:3431
232.	Подвал 2	38А	I	148	15,4	77:01:0003001:3432
233.	Подвал 2	39А	I	149	15,5	77:01:0003001:3433
234.	Подвал 2	40А	I	150	14,0	77:01:0003001:3434
235.	Подвал 2	41А	I	151	17,0	77:01:0003001:3435
236.	Подвал 2	42А	I	152	16,2	77:01:0003001:3436
237.	Подвал 2	43А	I	153	17,9	77:01:0003001:3437
238.	Подвал 2	44А	I	154	14,3	77:01:0003001:3438
239.	Подвал 2	45А	I	155	14,3	77:01:0003001:3439
240.	Подвал 2	46А	I	156	15,9	77:01:0003001:3440
241.	Подвал 2	47А	I	157	15,5	77:01:0003001:3441
242.	Подвал 2	48А	I	158	13,7	77:01:0003001:3442
243.	Подвал 2	49А	I	159	15,8	77:01:0003001:3443
244.	Подвал 2	50А	I	160	15,0	77:01:0003001:3444
245.	Подвал 2	51А	I	161	21,0	77:01:0003001:3445
246.	Подвал 2	52 А	I	162	17,0	77:01:0003001:3446
247.	Подвал 2	53А	I	163	16,0	77:01:0003001:3447
248.	Подвал 2	54А	I	164	19,0	77:01:0003001:3448
249.	Подвал 2	55А	I	165	15,2	77:01:0003001:3449
250.	Подвал 2	56А	I	166	15,2	77:01:0003001:3450
251.	Подвал 2	57А	I	167	19,8	77:01:0003001:3451
252.	Подвал 2	58А	I	168	16,2	77:01:0003001:3452
253.	Подвал 2	59А	I	169	15,0	77:01:0003001:3453
254.	Подвал 2	60А	I	170	15,9	77:01:0003001:3454
255.	Подвал 2	61А	I	171	15,0	77:01:0003001:3455
256.	Подвал 2	62А	I	172	15,5	77:01:0003001:3456
257.	Подвал 2	63А	I	173	15,0	77:01:0003001:3457
258.	Подвал 2	64А	I	174	15,5	77:01:0003001:3458
259.	Подвал 2	65А	I	175	15,0	77:01:0003001:3459
260.	Подвал 2	66 А	I	176	15,0	77:01:0003001:3460
261.	Подвал 2	67А	I	177	16,8	77:01:0p03001:3461
262.	Подвал 2	68А	I	178	14,7	77:01:0003001:3462
263.	Подвал 2	69А	I	179	15,3	77:01:0003001:3463
264.	Подвал 2	70А	I	180	19,6	77:01:0003001:3464
265.	Подвал 2	71А	I	181	15,8	77:01:0003001:3465
266.	Подвал 2	72 А	I	182	15,8	77:01:0003001:3466
267.	Подвал 2	73А	I	183	17,6	77:01:0003001:3467
268.	Подвал 2	74 А	I	184	17,1	77:01:0003001:3468
269.	Подвал 2	75А	I	185	15,5	77:01:0003001:3469
270.	Подвал 2	76А	I	186	18,7	77:01:0003001:3470
271.	Подвал 2	77А	I	187	12,1	77:01:0003001:3471
						Итого: 4 389,8 кв.м

16. В связи с тем, что при заключении Контракта стороны исходили из расчета 350 (Триста пятьдесят) машиномест, а в связи с уменьшением площади земельного участка на 1 005 (Одна тысяча пять) кв.м. фактически было построено 271 (Двести семьдесят одно) машиноместо, что повлекло уменьшение общего количества машиномест и соответственно долей сторон на 22,6%.

При распределении площадей Объекта общая площадь распределенных в долю Инвестора машиномест составляет 4 389,8 (Четыре тысячи триста восемьдесят девять целых и восемь десятых) кв.м, составляет 86,31% от общего размера площадей вышеуказанных нежилых помещений (что меньше 90%, указанных в пункте 3.1.3. Контракта на 3,69%), а общее число машиномест, распределенных в долю Заказчика составляет 34 (Тридцать четыре) машиноместа (что меньше 90 штук и больше 10%, указанных в пункте 3.1.3. Контракта на 3,69%), учитывая согласованный сторонами пункт 3 Протокола от 07.08.2014г. предварительного распределения общей площади квартир, апартаментов, машиномест и нежилых помещений, стороны договорились, что в собственность Заказчика подлежит передаче дополнительно 35 (Тридцать пять) машиномест, из расчета 17 кв.м. одно машиноместо, что составляет 595 (Пятьсот девяносто пять) кв.м.

Стороны договорились, что исходя из стоимости квадратного метра в размере 144 000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей, стоимость нераспределенной доли Заказчика составляет 85 680 000 (Восемьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

17. Не распределяются между сторонами нежилые помещения общего пользования и инженерного назначения неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения Объекта общей площадью равной 14 760,5 (Четырнадцать тысяч семьсот шестьдесят целых и пять десятых) кв.м., относятся к общему имуществу собственников помещений и имеют следующие характеристики:

№ п/п	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Площадь помещения,	Кадастровый номер
				кв.м.	
1.	1	II	1	13,2	77:01:0003001:2920
2.	1	III	1	7,1	77:01:0003001:2921
3.	1	IV	1	9,0	77:01:0003001:2922
4.	1	V	1	6,3	77:01:0003001:2923
5.	1	VII	1	15,8	77:01:0003001:2925
6.	1	VIII	1-2	3,6	77:01:0003001:2926
7.	1	XI	1-2	15,3	77:01:0003001:2929
8.	1	XV	1-2	53,4	77:01:0003001:2933
9.	1	XVII	1-2	18,2	77:01:0003001:2935
10.	1	XIX	1-11	164,7	77:01:0003001:2937
11.	1	XX	1	5,8	77:01:0003001:2938
12.	1	XXII	1	5,8	77:01:0003001:2940
13.	1	XXIII	I	15,0	77:01:0003001:2941
14.	1	XXVI	I	5,9	77:01:0003001:2944
15.	1	XXVIII	1-2	14,5	77:01:0003001:2946
16.	1	XXIX	I	28,8	77:01:0003001:2947
17.	1	XXX	I	21,2	77:01:0003001:2948
18.	2	I	I	5,5	77:01:0003001:2949
19.	2	III	I	7,8	77:01:0003001:2950
20.	2	IV	I	3,4	77:01:0003001:2951
21.	2	V	I	3,3	77:01:0003001:2952
22.	3	I	I	5,5	77:01:0003001:2953
23.	3	III	I	7,8	77:01:0003001:2954
24.	3	IV	I	3,4	77:01:0003001:2955
25.	3	V	I	3,3	77:01:0003001:2956
26.	4	I	I	5,5	77:01:0003001:2957
27.	4	III	I	7,8	77:01:0003001:2958
28.	4	IV	I	3,4	77:01:0003001:2959
29.	4	V	I	3,3	77:01:0003001:2960

30.	5	I	I	5,5	77:01:0003001:2962
31.	5	III	1	7,8	77:01:0003001:2964
32.	5	IV	1	3,4	77:01:0003001:2965
33.	5	V	1	3,3	77:01:0003001:2966
34.	6	I	1	5,5	77:01:0003001:2967
35.	6	III	1	7,8	77:01:0003001:2969
36.	6	IV	1	3,4	77:01:0003001:2970
37.	6	V	1	3,3	77:01:0003001:2971
38.	7	I	1	5,5	77:01:0003001:2972
39.	7	III	1	7,8	77:01:0003001:2973
40.	7	IV	1	3,4	77:01:0003001:2974
41.	7	V	1	3,3	77:01:0003001:3135
42.	8	I	1	5,5	77:01:0003001:3136
43.	8	III	1	7,8	77:01:0003001:3137
44.	8	IV	1	3,4	77:01:0003001:3138
45.	8	V	1	3,3	77:01:0003001:3139
46.	9	I	1	5,5	77:01:0003001:3140
47.	9	III	1	7,8	77:01:0003001:3141
48.	9	IV	1	3,4	77:01:0003001:3142
49.	9	V	1	3,3	77:01:0003001:3143
50.	10	I	1	5,5	77:01:0003001:3144
51.	1	б/н	A, a	18,0	77:01:0003001:3146
52.	1	б/н	A1, A2, a1, a2, a3	48,7	77:01:0003001:3147
53.	1	б/н	B, б	12,8	77:01:0003001:3148
54.	1	б/н	B	10,9	77:01:0003001:3149
55.	1	б/н	Г,Г1,Г2, г, г1, г2, г3	69,5	77:01:0003001:3150
56.	1	б/н	Д,Д1,Д2, д1, д2, д3	57,5	77:01:0003001:3151
57.	1	б/н	Е, Е1,Е2, е, е1, е2	60,8	77:01:0003001:3152
58.	2, 3,4, 5, 6, 7,8,9, 10	б/н	B	160,3	77:01:0003001:3153
59.	2,3,4, 5, 6, 7, 8,9	б/н	Г,Г1,Г2, Г3,г	427,1	77:01:0003001:3154
60.	2,-3,4, 5, 6, 7, 8,9	б/н	Д,Д1,Д2, Д,д1,д2	457,6	77:01:0003001:3155
61.	2,3,4, 5, 6, 7, 8,9	б/н	Е, Е1,Е2, е, е1, е2	462,4	77:01:0003001:3156
62.	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 тех. этаж	б/н	A, A1, A2, a, a1, a2	728,5	77:01:0003001:3157
63.	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	б/н	B, б	227,4	77:01:0003001:3158
64.	Тех.этаж	I	1,2	68,4	77:01:0003001:3159
65.	Тех. этаж	II	1-11	233,2	77:01:0003001:3160
66.	Тех. этаж	III	1	36,2	77:01:0003001:3161
67.	Тех.этаж	IV	1	55,6	77:01:0003001:3162
68.	Тех.этаж	V	1	47,5	77:01:0003001:3163
69.	Тех. этаж	б/н	B, б	24,5	77:01:0003001:3164
70.	Тех. этаж	б/н	B, в	20,2	77:01:0003001:3165
71.	Тех.этаж	б/н	Г, г	20,1	77:01:0003001:3166

72.	Тех.этаж	б/н	Д,д	20,8	77:01:0003001:3167		
73.	Тех. этаж	б/н	Е,е	17,3	77:01:0003001:3168		
74.	Антресоль Подвала 1	I	1-5,7-15, 18- 23	1515,7	77:01:0003001:3472		
75.	Антресоль подвала 1	I	6	17,8	77:01:0003001:3473		
76.	Антресоль подвала 1	I	16, 17	21,2	77:01:0003001:3474		
77.	Подвал 1	I	3	17,6	77:01:0003001:3475		
78.	Подвал 1	I	11	18,6	77:01:0003001:3476		
79.	Подвал 1	I	22	16,5	77:01:0003001:3477		
80.	Подвал 1	I	26	19,4	77:01:0003001:3478		
81.	Подвал 1	I	33	18,4	77:01:0003001:3479		
82.	Подвал 1	I	63	15,7	77:01:0003001:3480		
83.	Подвал 1	I	1, 2, 4-10, 12-21,23-25, 27-32, 34-62, 64-66	4854,6	77:01:0003001:3481		
84.	Подвал 2	I	3	17,6	77:01	0003001	3482
85.	Подвал 2	I	11	18,6	77:01	0003001	3483
86.	Подвал 2	I	13	19,4	77:01	0003001	3484
87.	Подвал 2	I	22	16,5	77:01	0003001	3485
88.	Подвал 2	I	29	18,4	77:01	0003001	3486
89.	Подвал 2	I	51	16,1	77:01	0003001	3487
90.	Подвал 2	I	1, 2, 4-6, 6а, 7-10, 12, 14- 21, 23-28, 30- 50, 52, 53	4284,5	77:01:0003001:3488		
Итого: 14 760,5 кв.м.							

18. Помещения инженерного назначения (трансформаторная подстанция) площадью 49,1 (сорок девять целых одна десятая) кв.м., между Сторонами не распределяются, подлежат передаче Инвестором в специализированную организацию г. Москвы и имеют следующие характеристики:

№ п/п	Этаж	№ Помещения	№ комнаты	Общая площадь помещения, кв.м.	Кадастровый номер
1.	1	XII	1	9,8	77:010003001:2930
2.	1	XIII	1	9,3	77:010003001:2931
3.	1	XIV	1-3	30,0	77:010003001:2932
Итого: 49,1 кв.м.					

19. Стороны договорились урегулировать обязательства Инвестора передать Заказчику жилые помещения (квартиры и апартаменты) в размере 674,55 (Шестьсот семьдесят четыре целых и пятьдесят пять сотых) кв.м. (п. 8. настоящего Акта) на сумму 155 146 500 (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок шесть тысяч пятьсот) рублей и обязательства Заказчика передать Инвестору нежилые помещения в размере 1 105,2 (Одна тысяча сто пять целых две десятых) кв.м. (п. 12 настоящего Акта) на сумму 229 881 600 (Двести двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот) рублей, а также обязательства Сторон в отношении машиномест (п. 16 настоящего Акта) на сумму 85 680 000 (Восемьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, следующим образом:

- Инвестор дополнительно передает Заказчику 5 (Пять) машиномест, из расчета 144 000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей за квадратный метр. Доля Инвестора, указанная в п. 15 настоящего Акта, составляет 222 (Двести двадцать два) машиноместа.

- После подписания настоящего Акта финансовые обязательства сторон перед другом, вытекающие из п.п. 8, 12, 16 настоящего Акта, являются завершенными и исполненными в полном объеме.

Инвестор передает в собственность Заказчика 5 (Пять) машиномест, общей площадью 87,9 (Восемьдесят семь целых девять десятых) кв.м., расположенных в секциях жилого дома из своей доли, указанной в п. 15 настоящего Акта, со следующими характеристиками:

№ п/п	Этаж	№ Машино-места	№ помещения	№ комнаты	Площадь Машино-места, кв.м.	Кадастровый номер		
1.	Подвал 2	44	I	98	17	77:01	0003001	3382
2.	Подвал 2	57А	I	167	19,8	77:01	0003001	3451
3.	Подвал 2	56А	I	166	15,2	77:01	0003001	3450
4.	Подвал 2	18	I	72	17,2	77:01	0003001	3356
5.	Подвал 2	76А	I	186	18,7	77:01	0003001	3471

20. Все условия и обязательства Сторон по Контракту в части финансирования и строительства Объекта выполнены в полном объеме и стороны претензий друг к другу не имеют.

21. Настоящий Акт вступает в силу с момента подписания Сторонами и является основанием для оформления имущественных прав на причитающееся каждой Стороне недвижимое имущество (с учетом соблюдения прав участников долевого строительства, заключивших с Инвестором договора участия в долевом строительстве).

22. Настоящий Акт вступает в силу с момента подписания Сторонами и является основанием для оформления имущественных прав на причитающееся каждой Стороне недвижимое имущество (с учетом соблюдения прав участников долевого строительства, заключивших с Инвестором договора участия в долевом строительстве).

24. Адреса и подписи Сторон:

Заказчик	Инвестор
Управление делами Президента Российской Федерации	ООО «Строительная компания «Корунд XXI»
109112, г. Москва, пер. Никитников, дом 2, подъезд 5	125368, г. Москва, ул. Дубравная, д. 38, офис 22
Управляющий делами Президента Российской Федерации /Колпаков А.С./	Генеральный директор ООО «Строительная компания «Корунд XXI» /Пестряков А.М./

Взыскать с УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ в пользу ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "КОРУНД XXI" расходы по государственной пошлине в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Р.Т. Абреков

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 30.07.2018 11:30:08  
Кому выдана Абреков Руслан Тельманович