

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-4730

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело А68-12304/2013

г. Москва

Резолютивная часть определения оглашена 08.09.2015г.  
Мотивированное определение изготовлено 15.09.2015г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Золотовой Е.Н., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области на постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2014, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.02.2015 по делу № А68-12304/2013 Арбитражного суда Тульской области

по иску общества с ограниченной ответственностью «Антарес» (г. Тула) к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области (г. Тула) о признании права общей долевой собственности,

при участии представителей сторон :

от общества с ограниченной ответственностью «Антарес» - Смирнов С.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителя общества с ограниченной

ответственностью «Антарес» Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью «Антарес» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Тульской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению имуществом в Тульской области (далее – территориальное управление) о признании права собственности на долю 249/250 ( 99,62%) в праве общей долевой собственности на объект недвижимости – нежилое здание физкультурно-оздоровительного клуба лит. АА1аа1а2а3а4 общей площадью 936,1 кв. м со вспомогательными постройками лит. К,Л,М, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, шоссе Орловское, 97.

Решением Арбитражного суда Тульской области от 22.04.2014 в удовлетворении требований отказано. Суд первой инстанции исходил из того, что обществом не доказано возникновение у него права собственности на спорный объект недвижимости.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2014 решение суда первой инстанции отменено. Принят отказ общества от иска в части признания права общей долевой собственности на 53/500 доли (или 12,62%) в праве общей долевой собственности на спорный объект недвижимости; в указанной части производство по делу прекращено. Иск удовлетворен.

Установив характер выполненных обществом работ, их результат, учитывая проведение реконструкции в соответствии с требованиями закона и с согласия территориального управления, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 6 и 8 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», пришел к выводу о том, что отношения сторон носят инвестиционный характер, в связи с чем результат таких отношений должен быть предметом общей долевой собственности.

Выводы суда основаны на том, что арендованное имущество было истцом улучшено, его рыночная стоимость в результате проведенных обществом работ по реконструкции, капитальному ремонту имущества, благоустройству прилегающей территории увеличилась с 937 000 рублей до 35 400 000 рублей; удельный вес рыночной стоимости всех произведенных работ составляет 99,62% от общей рыночной стоимости имущества.

При указанных обстоятельствах, ссылаясь на отсутствие между сторонами соглашения о распределении долей в общем имуществе, суд апелляционной инстанции на основании пункта 5 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) с учетом вложенных средств на реконструкцию объекта, установил долю общества в праве общей долевой собственности на созданный объект недвижимости.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 16.02.2015 постановлением суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Территориальное управление обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, как принятые с нарушением норм материального права.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев кассационную жалобу управления, полагает о наличии оснований для отмены оспариваемых судебных актов в силу следующего.

Как установили суды, общество является арендатором недвижимого имущества по адресу: г. Тула, пос. Косая Гора, Орловское шоссе, 97, находящегося в федеральной собственности, бывшего оздоровительного лагеря, состоящего из зданий столовой (лит. АА1), летних дач (лит. Б, В, Д, Е, З, Ж), прачечной-сушилки (лит. Л), душа (лит. М), туалета (лит. Н), здания (лит. К) и земельного участка, на котором расположены поименованные здания.

В соответствии с условиями договора аренды общество вправе произвести за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, арендатор имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений после прекращения договора, отдельные улучшения являются собственностью арендатора (пункт 7.4. договора).

Общество, ссылаясь на проведение с согласия арендодателя работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов, переданных в пользование по договору, благоустройство прилегающей территории, что значительно увеличило рыночную стоимость арендуемого имущества, считая понесенные на это финансовые затраты инвестициями в создание нового оздоровительного комплекса, обратилось с иском о признании доли в праве общей собственности на этот объект.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, признавая иск обоснованным, согласились с истцом о возникновении права общей долевой собственности сторон на оздоровительный комплекс.

Между тем указанные выводы судов не соответствуют нормам материального права.

Спорный объект до выполнения обществом работ по его реконструкции и капитальному ремонту имел собственника в лице публичного образования - Российской Федерации.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (часть 2 статьи 209 Гражданского кодекса).

В соответствии с частью 2 статьи 218 Гражданского кодекса право

собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу о том, что общество приобрело право в общей долевой собственности на спорный объект, поскольку он был реконструирован в результате инвестиционных отношений, возникших между сторонами. При этом они приняли во внимание, что обществом были вложены значительные денежные средства в реконструкцию объекта, которые в соответствии являются инвестициями в форме капитальных вложений.

Однако суды не учли, что между сторонами, как до выполнения работ, так и после их проведения, существовали арендные отношения, связанные с использованием переданного арендатору имущества на условиях временного владения и пользования, за определенную договором плату, а также при наличии у него обязанности возвратить объект аренды.

В силу положений статьи 606 Гражданского кодекса арендатор приобретает право собственности только на полученные в результате использования арендованного имущества плоды, продукцию и доходы.

Оснований для прекращения арендных отношений, возникших на основании заключенного сторонами договора аренды, судами не установлено, и истец на это обстоятельство в судебном заседании не указывал.

Кроме того, суды апелляционной и кассационной инстанций, оценивая обстоятельства, подтверждающие выполнение истцом работ по реконструкции арендуемого объекта, что послужило основанием для вывода о наличии инвестиционных отношений между сторонами, не учли предусмотренные договором аренды условия о возможности улучшения арендатором используемого имущества с последующим возмещением ему стоимости произведенных неотделимых улучшений собственником имущества.

Такие условия договора аренды не противоречат положениям статьи 616 Гражданского кодекса о возложении бремени поддержания имущества в исправном состоянии на арендатора, выполнении им за свой счет текущего или капитального ремонта.

В силу исследованных судами фактических обстоятельств и указанных выше норм материального права, Судебная коллегия полагает, что сам факт проведения работ в отсутствие на то правовых оснований не может повлечь изменение существующих между сторонами отношений по временному владению и пользованию арендованным имуществом и возникновение в связи с этим инвестиционных отношений.

Более того, заявляя иск о признании права на долю в общей собственности на объект недвижимости, по мнению Судебной коллегии, истец не доказал, что спорное имущество выбыло из единоличной собственности публичного образования – Российской Федерации и стало объектом общей собственности.

Основания возникновения общей собственности предусмотрены пунктом 4 статьи 244 Гражданского кодекса, который указывает на возникновение общей долевой собственности на делимое имущество в силу закона и (или) договора.

Суды апелляционной и кассационной инстанций с учетом доводов истца и обстоятельств, установленных по настоящему делу, пришли к выводу о том, что между сторонами возникли инвестиционные отношения, в том числе, в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Однако пункт 1 статьи 8 этого закона прямо предусматривает, что отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом.

Как следует из материалов дела, и не отрицается истцом, инвестиционный контракт между сторонами по делу не заключался. Соглашения о распределении долей в праве собственности на этот объект между сторонами также не имеется.

В отсутствие инвестиционного контракта, как основания возникновения инвестиционных отношений, воли сторон, в том числе, собственника имущества, на возникновение общей собственности на реконструированный объект недвижимого имущества, и соответственно прекращения права публичной собственности, указанный вывод судов не соответствует закону.

В силу изложенного суд первой инстанции правомерно сделал вывод об отсутствии правовых оснований для возникновения права общей долевой собственности на спорный объект, отказав в заявленном по делу иске. Выводы суда первой инстанции соответствуют положениям статей 218, 244, 606 Гражданского кодекса, в связи с чем оснований для отмены принятого им решения не имелось.

На основании вышеизложенного Судебная коллегия полагает, что поскольку допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций существенные нарушения норм материального права повлияли на исход настоящего дела, оспариваемые территориальным управлением судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене, а решение суда первой инстанции оставлению без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.13, пунктом 2 части 1 статьи 291.14, статьей 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2014, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.02.2015 по делу № А68-12304/2013 Арбитражного суда Тульской области отменить.

Решение Арбитражного суда Тульской области от 22.04.2015 по тому же делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е.Борисова

Судьи

Е.С.Золотова

Н.С.Чучунова