



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17530/11

Москва

29 мая 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Валявиной Е.Ю., Козловой О.А., Моисеевой Е.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества энергетики и электрификации «Мосэнерго» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 27.04.2011 по делу № А40-79091/10-157-682, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 20.10.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества энергетики и электрификации «Мосэнерго» (истца) – Врублевская Ю.С., Лаврись Н.А., Полетаева Д.М.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (третьего лица) – Плескачева Е.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество энергетики и электрификации «Мосэнерго» (далее – общество «Мосэнерго», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту имущества города Москвы (далее – департамент имущества) о признании права собственности на нежилое помещение площадью 146,5 кв. метра, расположенное по адресу: Москва, Бережковская наб., д. 12, инвентарный номер 512/7, ранее присвоенный учетный номер 00072055:0495, условный номер 257607 (далее – спорное помещение).

Департамент имущества заявил встречный иск о выселении общества «Мосэнерго» из незаконно занимаемого им спорного нежилого помещения.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены правительство Москвы, Департамент финансов города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление Росреестра).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.04.2011 в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2011 решение от 27.04.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 20.10.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре данных судебных актов в порядке надзора общество «Мосэнерго» просит их отменить, ссылаясь на допущенные нарушения единообразия в толковании и применении статей 167, 301, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), а также норм об исковой давности, дело передать на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзывах на заявление департамент имущества и управление Росреестра просят оставить названные судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат частичной отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 16.02.1998 между Комитетом по управлению имуществом Москвы и обществом «Мосэнерго» был заключен договор № 08-57/98, согласно которому нежилое помещение площадью 157,1 кв. метра, расположенное по адресу: Москва, Бережковская наб., д. 12, передавалось обществу «Мосэнерго» в аренду (впоследствии в результате перепланировки площадь уменьшилась до 146, 5 кв. метра).

Позже указанное нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, было продано обществу «Мосэнерго» по договору купли-продажи от 07.08.1998 № 11781 (далее – договор купли-продажи), заключенному с Фондом имущества города Москвы. Согласно пункту 4.1 этого договора на основании соглашения о взаимозачете от 30.06.1997 (далее – соглашение о взаимозачете) выкупная цена была

зачтена покупателю в качестве частичного погашения задолженности Управления городского заказа перед обществом «Мосэнерго» по финансированию расходов на возмещение разницы в тарифах на тепловую энергию, отпускаемую на нужды населения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.12.2005 по делу № А40-30902/05-120-262 Арбитражного суда города Москвы отказ от 17.02.2005 № 1087/2004-371 Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве в государственной регистрации перехода к обществу «Мосэнерго» права собственности на спорное помещение по договору купли-продажи признан обоснованным.

Суд сослался на то, что договор купли-продажи, представленный обществом «Мосэнерго» в качестве основания приобретения права собственности на нежилое помещение, является недействительной сделкой, поскольку выкуп имущества был осуществлен не предусмотренным законом способом, лицом, не имевшим права на приватизацию, то есть с нарушением статей 26, 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки не заявлялось, в указанном деле судом не рассматривалось. Спорное помещение осталось во владении общества «Мосэнерго».

Собственником этого помещения согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.06.2010 является город Москва.

Общество «Мосэнерго», полагая, что право собственности на спорное помещение возникло у него в силу соглашения о взаимозачете, по которому помещение передавалось ему в собственность, обратилось в суд с настоящим иском.

Департамент имущества как собственник спорного помещения, ссылаясь на незаконное нахождение в нем общества «Мосэнерго», предъявил встречное требование об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения на основании статей 209, 301 Гражданского кодекса.

Общество «Мосэнерго» заявило о пропуске срока исковой давности по заявленному департаментом имущества требованию, указав, что он, как лицо, представляющее интересы собственника, действуя разумно и добросовестно, мог и должен был знать о факте незаконного владения обществом спорным помещением еще в 1998 году после сдачи его в аренду и последующей продажи.

Суд первой инстанции, протолковав в порядке статьи 431 Гражданского кодекса условия соглашения о взаимозачете и договора купли-продажи, пришел к выводу, что соглашение является неотъемлемой частью договора купли-продажи, не может существовать и исполняться отдельно от него, поэтому, как и договор купли-продажи, заключенный с нарушением статей 26, 29 Закона о приватизации, также является ничтожным.

Проверив довод общества «Мосэнерго» о пропуске департаментом имущества срока исковой давности, суд указал на то, что требование департамента направлено на устранение нарушения права собственности субъекта Российской Федерации (статья 304 Гражданского кодекса) путем освобождения спорного помещения, поэтому, по мнению суда, в силу статьи 208 Гражданского кодекса исковая давность на такое требование не распространяется.

При названных обстоятельствах суд не нашел правовых оснований для нахождения общества «Мосэнерго» в спорном помещении, отказал в удовлетворении иска о признании права собственности на него общества и удовлетворил встречный иск о его освобождении.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами при рассмотрении встречного иска не учтено, что фактическим владельцем спорного помещения является общество «Мосэнерго», которое с 1998 года открыто им владеет и в полном объеме несет бремя по его содержанию.

Согласно разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), в случае, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса (пункт 34 постановления № 10/22).

В силу статей 304, 305 Гражданского кодекса иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение, и на такое требование в силу статьи 208 названного Кодекса не распространяется исковая давность (пункт 45 постановления № 10/22).

Следовательно, предусмотренный статьей 304 Гражданского кодекса способ защиты, на который сослался суд, подлежал применению только в том случае, когда соответствующее имущество не было из владения собственника.

Требование департамента имущества о выселении общества «Мосэнерго» из спорного помещения неправильно квалифицировано

судом как негаторный иск, к которому неприменимы нормы об исковой давности.

Основанием иска департамент имущества указал статью 301 Гражданского кодекса (истребование имущества из чужого незаконного владения). При рассмотрении виндикационного иска защита владельца обеспечивается правилами об исковой давности, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав, интересов, а также стабильность гражданского оборота.

Суды не дали оценку тому обстоятельству, что стороны совершили и исполнили ничтожную сделку.

Возвращение всего полученного каждой из сторон по недействительной сделке осуществляется в порядке, установленном пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса. Ввиду того, что законом предусмотрены специальные последствия недействительности сделок, правила об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 301, 302 Гражданского кодекса) к отношениям сторон применению не подлежат (пункт 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»).

Аналогичная позиция закреплена в пункте 34 постановления № 10/22, согласно которому спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

Если исходить из того, что департаментом имущества фактически заявлено требование о применении последствий признанной судом недействительной сделки купли-продажи в виде освобождения и возврата спорного помещения, суд должен был принять во внимание довод заявителя о применении статьи 181 Гражданского кодекса, согласно

которой срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки исчисляется со дня исполнения сделки и составляет три года.

Поскольку нарушение права произошло в результате ничтожной сделки, субъект Российской Федерации как сторона по сделке должен был узнать об этом нарушении в момент совершения сделки, совпадающий в настоящем случае с моментом начала ее исполнения.

При наличии заявления об истечении срока исковой давности, своевременно сделанного обществом «Мосэнерго», – лицом, фактически владеющим спорным имуществом, – истечение срока давности погашает материальное право на иск об истребовании у него этого имущества независимо от законности владения им.

Согласно пункту 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа во встречном иске.

Истец в качестве основания иска не заявлял о возврате имущества в связи с прекращением договорных отношений по аренде (договор № 08-57/98).

Довод о том, что после признания договора купли-продажи недействительным договор аренды спорного имущества следует считать не прекратившимся, необоснован, поскольку в данном случае вследствие пропуска срока исковой давности невозможно применение специальных последствий недействительности сделки купли-продажи, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса.

Между тем суды правомерно со ссылкой на нарушение Закона о приватизации отказали обществу «Мосэнерго» в признании права собственности на основании договора купли-продажи.

У общества «Мосэнерго» не возникло право собственности в соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса как у приобретателя по договору. Кроме того, поскольку не имеется оснований для виндикации спорного имущества, то в силу статьи 234 Гражданского кодекса в отношении имущества, находящегося у общества, начинается течение срока приобретательной давности.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части удовлетворения встречного иска как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 27.04.2011 по делу № А40-79091/10-157-682, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2011 и постановление Федерального

арбитражного суда Московского округа от 20.10.2011 по тому же делу в части удовлетворения встречного иска Департамента имущества города Москвы о выселении открытого акционерного общества энергетики и электрификации «Мосэнерго» из незаконно занимаемого им нежилого помещения отменить.

Во встречном иске отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов