

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-4471

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-35024/2023

Резолютивная часть определения объявлена 18.06.2024.

Полный текст определения изготовлен 21.06.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Чучуновой Н.С. и Якимова А.А.,

при участии представителей государственного унитарного предприятия города Москвы «Центр управления городским имуществом» Абрамова К.Г. (доверенность от 09.04.2024), Кондрашковой Ю.С. (доверенность от 09.04.2024), товарищества собственников жилья «Ходынский 17» Мартыненко Л.В. (доверенность от 14.07.2023), Туфан Е.Н. (доверенность от 14.09.2022), Карамышевой М.Ю. (доверенность от 14.09.2022), Правительства Москвы Агатова А.А. (доверенность от 29.11.2023), Департамента городского имущества города Москвы Агатова А.А. (доверенность от 11.12.2023),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Ходынский 17» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2024 по делу № А40-35024/2023,

### УСТАНОВИЛА:

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Центр управления городским имуществом» (далее - Предприятие) обратилось в

Арбитражный суд города Москвы с иском к товариществу собственников жилья «Ходынский 17» (далее – Товарищество) об обязанности не чинить препятствия и обеспечить свободный проход для пользования объектом нежилого фонда (1-й этаж, помещение VI, комнаты 1-16) общей площадью 134,5 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005007:2366, расположенным по адресу: Москва, Ходынский б-р, д. 17.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) и Правительство Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 25.07.2023 в иске отказал.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 23.10.2023, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2024, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск Предприятия.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Товарищество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановления судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением от 28.05.2024 судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Товарищества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационную жалобу Предприятие, Департамент и Правительство Москвы просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители Товарищества поддержали доводы жалобы, а представители Предприятия, Департамента и Правительства Москвы - доводы, приведенные в отзывах на нее.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных часть 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, спорное нежилое помещение (этаж 1, помещение VI, комнаты 1-16) общей площадью 134,5 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005007:2366, расположено на первом этаже многоквартирного дома по адресу: Москва, Ходынский б-р, д. 17, введенного в эксплуатацию в 2005 году.

Данное помещение в 2012 году принято Товариществом, как управляющей организацией многоквартирного дома, для обслуживания расположенного в помещении в соответствии с проектной документацией общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - инженерного оборудования объединенной диспетчерской службы дома (линии управления индивидуальным тепловым пунктом, системой аварийного освещения, освещения мест общего пользования, пожарного оповещения, оборудования систем открывания дверей дома, лифтов, приборов учета и распределения сетей).

С 2012 года по настоящее время помещение находится во владении и пользовании Товарищества, которое несет бремя его содержания.

На основании акта от 21.03.2016, подписанного застройщиком дома и городом Москвой в лице уполномоченного органа, о результатах частичной реализации инвестиционного проекта на спорное помещение 20.03.2017 зарегистрировано право собственности города Москвы.

Товарищество и несколько собственников помещений в названном многоквартирном доме в 2018 году обратились в Савеловский районный суд города Москвы с иском к Департаменту о признании спорного помещения общим имуществом собственников многоквартирного дома. Указанный суд решением от 05.10.2018 по делу № 2-4072/2018 отказал в иске.

Арбитражный суд города Москвы решением от 06.05.2021 по делу № А40-182926/2020, сославшись на решение Савеловского районного суда города Москвы и пропуск срока исковой давности отказал Товариществу в удовлетворении требования о признании недействительным акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта от 21.03.2016 в части передачи помещения с кадастровым номером 77:09:0005007:2366 в собственность города Москвы.

В 2020 году Департамент закрепил данное помещение на праве хозяйственного ведения за Предприятием, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 11.09.2020 внесена соответствующая запись.

Предприятие, ссылаясь на то, что спорное помещение закреплено за ним на вещном праве, а занято Товариществом, в 2021 году обратилось в арбитражный суд с иском, основанном на положениях статей 301, 302, 303, 1102 и 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), об истребовании помещения из незаконного владения Товарищества и взыскании неосновательного обогащения в размере арендной платы за пользование помещением.

Арбитражный суд города Москвы решением от 20.10.2022 по делу № А40-221566/2021, оставленным без изменения судами апелляционной и

кассационной инстанций, отказал Предприятию в иске ввиду пропуска срока исковой давности, о применении которой заявил ответчик.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 15.08.2023 № 305-ЭС23-13578 в передаче кассационной жалобы Предприятия для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии отказано.

В 2023 году Предприятие, также ссылаясь на нахождение Товарищества в спорном помещении в отсутствие правовых оснований и чинение препятствий в пользовании помещением, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, основанном на положениях статей 304 и 305 Гражданского кодекса, об обязанности Товарищества не чинить препятствия в пользовании помещением.

В отзыве на иск Товарищество указало следующее: данное помещение используется более 15 лет в качестве общего имущества собственников дома; фактическим владельцем является Товарищество, что подтверждено, в том числе и актами Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы от 02.06.2021 и от 17.10.2022; Товарищество несет бремя содержания этого имущества; Предприятию отказано в иске о виндикации в связи с пропуском срока исковой давности; при этом не владеющий собственник не вправе со ссылкой на незаконность владения требовать не чинить препятствия в пользовании имуществом.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 209, 304, 305 Гражданского кодекса, отказал Предприятию в иске. Суд признал обоснованными возражения Товарищества и исходил из того, что в нарушение статьи 16 АПК РФ заявленные Предприятием требования направлены на преодоление судебного акта, принятого по делу № А40-221566/2021, которым Предприятию отказано в удовлетворении виндикационного требования.

Апелляционный суд, сославшись на разъяснения, приведенные в пунктах 45 и 47 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного 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 иных вещных прав» (далее – Постановление № 10/22), пришел к выводу о том, что поскольку у Товарищества отсутствуют правовые основания занимать спорное помещение, принадлежащее городу Москве, ответчик обязан не чинить препятствия Предприятию и обеспечить истцу свободный проход в данное помещение.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами апелляционного суда.

Судебная коллегия считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Защита гражданских прав осуществляется способами, названными в статье 12 Гражданского кодекса, и иными способами, предусмотренными законом.

Защита права собственности и других вещных прав осуществляется по правилам статей 301 и 302 (виндикационный иск) или 304 и 305 (негаторный

иск) Гражданского кодекса в зависимости от того, находится ли спорная вещь во владении истца или в чужом незаконном владении.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 34 Постановления № 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.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Такое право принадлежит лицу, владеющему имуществом на ином вещном праве или по иному основанию, предусмотренному законом или договором (статья 305 того же Кодекса)

В силу статей 304 и 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 согласно статье 208 названного Кодекса не распространяется исковая давность (пункты 45 и 49 Постановления № 10/22).

Из приведенных норм права и разъяснений Постановления № 10/22, следует, что предусмотренный статьями 304 и 305 Гражданского кодекса способ защиты подлежит применению только в том случае, когда соответствующее имущество находится во владении собственника.

Собственники, лишённые права реально владеть имуществом, вправе потребовать изъятия имущества из чужого незаконного владения путем предъявления виндикационного иска, на который распространяется общий срок исковой давности (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 17530/11, от 05.06.2012 № 360/12 и от 11.03.2014 № 15324/2013).

Как следует из материалов дела, титульный собственник (город Москва) и Предприятие никогда не владели спорным помещением, поэтому нарушенное право собственника (обладателя вещного права) подлежало защите путем предъявления виндикационного иска (статья 301 Гражданского кодекса).

Такое требование было заявлено Предприятием в рамках дела № А40-221566/2021 и в его удовлетворении вступившим в законную силу решением арбитражного суда отказано ввиду пропуска срока исковой давности, о применении которой заявило Товарищество, фактически открыто владеющее помещением с 2012 года и использующее его в целях управления данным домом и эксплуатации оборудования диспетчерской. Суд в данном деле обоснованно исходил из того, что срок исковой давности должен исчисляться с момента, когда собственник, а не Предприятие, должен был узнать о нарушении права.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении от 05.06.2012 № 360/12,

при рассмотрении виндикационного иска суд обеспечивает защиту прав фактического владельца, руководствуясь правилами об исковой давности, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав и интересов. При наличии заявления об истечении срока исковой давности, своевременно сделанное лицом, фактически владеющим спорным имуществом, истечение срока исковой давности погашает материальное право на иск об истребовании у него этого имущества независимо от законности владения им.

При рассмотрении настоящего иска Предприятия об обязанности Товарищества не чинить препятствия в пользовании помещением суд первой инстанции сделал правильные выводы о том, что как требование, рассмотренное в деле № А40-221566/2021, так и данное требование направлены на возврат имущества невладельцу собственнику, при этом собственник имущества при наличии вступившего в законную силу судебного акта об отказе в виндикационном иске вследствие пропуска срока исковой давности не вправе впоследствии предъявлять негаторный иск.

Вывод апелляционного и кассационного судов о том, что установленное судебными актами суда общей юрисдикции по делу № 2-4072/18 и арбитражного суда по делу № А40-182926/2020 обстоятельство об отсутствии оснований для отнесения спорного помещения к общему имуществу многоквартирного дома и наличии у города Москвы права собственности на это помещение, влекут безусловное удовлетворение негаторного иска Предприятия, является неверным, поскольку сделан без учета приведенных норм права, разъяснений Постановления № 10/22, правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, касающейся возможности защиты прав путем предъявления виндикационного и негаторного исков.

Следует отметить, что независимо от результатов рассмотрения судами в рамках других дел вопроса о принадлежности спорного помещения оно с 2012 года находится во владении Товарищества, заявление которого о пропуске срока исковой давности при рассмотрении виндикационного иска, погасило материальное право Предприятия на предъявление данного требования.

Как указано в пункте 18 Постановления № 10/22 и в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 17530/11, если в удовлетворении виндикационного иска отказано в связи с пропуском срока исковой давности, с момента его истечения начинает течь срок приобретательной давности в отношении спорного имущества (статья 234 Гражданского кодекса).

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций, удовлетворяя требование Предприятия, допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя кассационной жалобы, поэтому постановление апелляционного суда от 23.10.2023 и постановление окружного суда от 22.01.2024 на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ следует отменить, а решение суда первой инстанции от

25.07.2023, выводы которого соответствуют нормам материального права и установленным по делу обстоятельствам, - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2024 по делу № А40-35024/2023 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда города Москвы от 25.07.2023.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Н.С. Чучунова

А.А. Якимов