



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4372/10

Москва

20 октября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Борисовой Е.Е.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю.,
Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление правительства Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2009 по делу № А40-30545/09-157-220 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.12.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – правительства Москвы (истца) – Добрянский Д.Б., Степанова С.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Армида-строй» (ответчика) – Лихотникова Е.П., Митькин Ю.Г.;

от государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный лингвистический университет» (третьего лица) – Коломин В.В.

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

Правительство Москвы обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Армида-строй» (далее – общество «Армида-строй») о признании прекращенным зарегистрированного права собственности ответчика в отношении объекта незавершенного строительства по адресу: Москва, ул. Остоженка, д. 34, стр. 1.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный лингвистический университет» (далее – университет), Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент земельных ресурсов), Управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2009 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2009 решение отменено, заявленное требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.12.2009 отменил постановление суда апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции правительство Москвы просит их отменить, оставив в силе постановление суда апелляционной инстанции. По мнению заявителя, суды в нарушение статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не приняли во внимание факт отсутствия на соответствующем земельном участке спорного объекта незавершенного строительства, который был ранее установлен вступившими в силу судебными актами по другому делу.

В отзыве на заявление общество «Армида-строй» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Университет и Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве в своих отзывах на заявление поддерживают доводы правительства Москвы.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, по договору купли-продажи от 17.07.2001 общество «Армида-строй» приобрело у общества с ограниченной ответственностью «Группа «МОСТ» не завершенный строительством объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: Москва, ул. Остоженка, д. 34, стр. 1.

Согласно техническому описанию, являющемуся приложением № 1 к договору купли-продажи от 17.07.2001, объект незавершенного строительства представляет собой фундамент здания, состоящий из железобетонной плиты на естественном основании с гидроизоляцией на подготовке из тощего бетона с конструкциями под колонны.

Переход права собственности на указанный объект к обществу «Армида-строй» зарегистрирован в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр).

Так как приобретенный ответчиком не завершённый строительством объект недвижимости прекратил свое существование в связи с разрушением входящих в его состав конструктивных элементов, правительство Москвы обратилось в суд с иском о признании зарегистрированного права собственности общества «Армида-строй» на это имущество прекращенным, сославшись на вступившие в силу судебные акты по делу № А40-28287/07-92-170 Арбитражного суда города Москвы, которыми установлен факт отсутствия на земельном участке данного объекта. Истец указал, что земельный участок, на котором ранее располагалось упомянутое недвижимое имущество, находится в неразграниченной государственной собственности, следовательно, наличие в реестре записи о праве собственности общества «Армида-строй» на несуществующий объект недвижимости лишает правительство Москвы возможности реализовать предусмотренное пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» правомочие по распоряжению этим земельным участком путем его предоставления университету для целей строительства учебных корпусов.

Суд первой инстанции отказал в иске со ссылкой на то, что по делу № А40-28287/07-92-170 факт наличия либо отсутствия объекта незавершённого строительства на соответствующем земельном участке не имел правового значения. По его мнению, положения статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривают возможности предъявления иска о признании прекращенным зарегистрированного права собственности на имущество, поскольку

указанная норма содержит только основания прекращения права собственности по воле собственника.

Кроме того, суд первой инстанции признал, что факт полного уничтожения объекта незавершенного строительства документально не подтвержден, а потому ответчик не лишен возможности завершить его строительство в установленном законом порядке.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, исходя из того, что доказательств, свидетельствующих о воле собственника земельного участка на возведение недвижимости, право собственности на которую зарегистрировано за ответчиком, в материалах дела не содержится, так же как и доказательств выделения данного земельного участка под строительство недвижимости ответчику или другому лицу. Установив, что объект, на который зарегистрировано право собственности ответчика, физически не существует, суд признал, что нахождение в реестре сведений о принадлежности этого имущества ответчику нарушает право государственной собственности на земельный участок.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и отменил постановление суда апелляционной инстанции, указав, что последним неправильно применены статьи 130, 131, 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статья 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Одним из оснований прекращения права собственности на вещь, в том числе и недвижимую, в силу пункта 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации является гибель или уничтожение этого имущества.

Из системного толкования приведенных положений законодательства следует, что в случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине её недостоверности. Противоречия между правами на недвижимость и сведениями о них, содержащимися в реестре, в случае гибели или уничтожения такого объекта могут быть устранены как самим правообладателем, так и судом по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о праве собственности на это недвижимое имущество при условии отсутствия у последнего иных законных способов защиты своих прав.

Делая вывод о том, что объект недвижимого имущества прекратил свое существование, суд апелляционной инстанции исходил из наличия в материалах дела доказательств, достоверно подтверждающих гибель спорного объекта недвижимого имущества. Так, согласно актам проверки (обследования) земельного участка от 06.08.2002 № 776, от 01.10.2007 № 9011002, от 22.09.2009 № 9013150, составленным Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, на указанном земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства, строительные работы не ведутся. В ходе проверок было также выявлено, что данный участок не занят и находится в свободном доступе.

Вступившим в силу решением Арбитражного суда города Москвы от 14.11.2007 по другому делу (№ А40-28287/07-92-170) обществу «Армида-строй» отказано в признании незаконным бездействия

правительства Москвы и департамента земельных ресурсов, выразившегося в непринятии решения о предоставлении земельного участка размером 0,1034 гектара по адресу: Москва, ул. Остоженка, д. 34, стр. 1 обществу «Армида-строй» в собственность. При этом судом в рамках рассмотренного спора был установлен факт отсутствия на указанном земельном участке объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано за ответчиком.

Частью 2 статьи 69 Арбитражного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Однако названное обстоятельство, имеющее непосредственное отношение к настоящему спору и способное повлиять на результаты его разрешения, в нарушение приведенных требований процессуального законодательства не было принято во внимание судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении иска правительства Москвы.

Судом апелляционной инстанции по настоящему делу было установлено, что земельный участок, на котором ранее размещался объект незавершенного строительства, ни ответчику, ни иному лицу для строительства не предоставлялся. Разрешение на строительство здания на этом земельном участке, выданное уполномоченным на то публичным органом по правилам, установленным градостроительным законодательством, в материалы дела ответчиком не представлено.

На отсутствие у ответчика прав на земельный участок указывают и его действия: общество «Армида-строй» в разное время заявляло в судебном порядке требования о понуждении к заключению договора аренды этого участка (дело № А40-8444/02-22-79 Арбитражного суда города Москвы) и о признании незаконным бездействия органов

исполнительной власти города Москвы по непредоставлению соответствующего участка в собственность (дело № А40-28287/07-92-170 Арбитражного суда города Москвы).

Поскольку общество «Армида-строй» на протяжении длительного времени фактически не предприняло мер к восстановлению объекта недвижимости, Президиум применительно к пункту 1 статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет, также приходит к выводу об отсутствии у него прав на спорный земельный участок.

Позиция судов первой и кассационной инстанций о необходимости отказа в удовлетворении иска правительства Москвы в связи с имеющейся у ответчика возможностью продолжить строительство здания не может быть признана состоятельной.

Согласно абзацу четвертому пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22) в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено

путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск о признании зарегистрированного права собственности общества «Армида-строй» прекращенным заявлен правительством Москвы с целью изменения данных, содержащихся в системе учета прав на недвижимое имущество, приведения их в соответствие с фактическими обстоятельствами, с которыми закон связывает прекращение права собственности. Такое требование по своему характеру, целевой направленности и условиям предъявления аналогично способу защиты права, указанному в пункте 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22. Несовпадение формулировки заявленного иска с названным способом защиты права не влияет на существо требования правительства Москвы.

Так как спорное недвижимое имущество перестало существовать в качестве объекта права, суд апелляционной инстанции удовлетворил иск, сочтя, что сохранение существующих записей о праве на это имущество делает невозможным реализацию правомочия на распоряжение земельным участком, государственная собственность на который в установленном порядке не разграничена.

Постановление суда кассационной инстанции, которым постановление суда апелляционной инстанции отменено, было принято без учета установленных по делу фактических обстоятельств и нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что является основанием для его отмены в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.12.2009 по делу № А40-30545/09-157-220 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2009 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов