



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9133/09

Москва

22 декабря 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Екатеринбургского муниципального унитарного предприятия водопроводно-канализационного хозяйства о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Свердловской области от 02.12.2008 по делу № А60-31077/2007-С1, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2009 и

постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 12.05.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Екатеринбургского муниципального унитарного предприятия водопроводно-канализационного хозяйства (ответчика) – Голованова О.В., Горюнов А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Уральская независимая теплоэлектросетевая компания» (истца) – Решетников И.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Уральская независимая теплоэлектросетевая компания» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Екатеринбургскому муниципальному унитарному предприятию водопроводно-канализационного хозяйства (далее – предприятие «Водоканал», предприятие) об истребовании из чужого незаконного владения здания водонасосной станции (лит. А, общая площадь 80 кв. метров) с нежилым пристроем (лит. А, общая площадь 30,1 кв. метра), расположенного в городе Екатеринбурге в 100 метрах на северо-восток от пересечения двух железнодорожных путей: станция Решеты – станция Арамиль, станция Сысерть – станция Турбинная, а также оборудования насосной станции, указанного в приложении № 1 к договору купли-продажи оборудования от 12.01.2004.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом (далее – комитет), открытое акционерное общество «Шабровский тальковый комбинат» (далее – комбинат), Екатеринбургское

муниципальное унитарное предприятие «Горнощитское» (далее – предприятие «Горнощитское»).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 02.12.2008 исковые требования удовлетворены частично: недвижимое имущество истребовано из незаконного владения ответчика, в удовлетворении иска в отношении оборудования насосной станции отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 12.05.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприятие «Водоканал» просит их отменить в части удовлетворения требования общества об изъятии недвижимого имущества, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Комитет в отзыве на заявление поддержал доводы предприятия.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами, между комбинатом (продавцом) и обществом (покупателем) заключен договор от 01.11.2004 № 5 купли-продажи объектов недвижимости (далее – договор купли-продажи), в том числе здания водонасосной станции с нежилым пристроем.

Впоследствии 15.11.2004 комбинат и общество составили акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – акт от 15.11.2004), являющегося предметом упомянутого договора купли-продажи.

Переход к обществу права собственности на спорные объекты недвижимого имущества зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.01.2005.

Обращаясь в суд с настоящим иском, общество сослалось на то, что, являясь собственником объектов недвижимости и находящегося в них технологического оборудования, оно вправе в соответствии с положениями статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации истребовать это имущество из чужого незаконного владения предприятия «Водоканал».

Делая вывод о наличии оснований для удовлетворения иска в части здания водонасосной станции и пристроя к нему, суд первой инстанции исходил из того, что истец является собственником этого недвижимого имущества.

Учитывая же невозможность идентификации приобретенного обществом технологического оборудования с имуществом, используемым предприятием «Водоканал» для обслуживания водонасосной станции, суд отказал в удовлетворении иска в части его истребования из чужого незаконного владения.

Соглашаясь с указанными выводами суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции также принял во внимание наличие государственной регистрации права собственности истца и в связи с этим не признал правомерным владение ответчиком зданием водонасосной станции с пристроем, которое было передано ему комитетом в хозяйственное ведение на основании распоряжения главы города Екатеринбурга от 05.08.2004 № 382-р (далее – распоряжение от 05.08.2004 № 382-р, распоряжение).

При этом суд апелляционной инстанции не принял во внимание доказательства, представленные предприятием «Водоканал» и комитетом в подтверждение передачи комбинатом в 1999 году спорного имущества муниципальному образованию «Город Екатеринбург» (далее – муниципальное образование) вместе с иными объектами социальной и коммунальной инфраструктуры, сославшись на то, что право муниципальной собственности на эти объекты недвижимости не было своевременно зарегистрировано в установленном законом порядке.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций о наличии условий для применения в настоящем споре положений статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, оставив без изменения принятые ими судебные акты.

Между тем судами не учтено следующее.

Исходя из пунктов 1.1, 3.3 договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между комбинатом и обществом, первый принял на себя обязанность передать второму в собственность данное имущество, свободное от любых прав третьих лиц.

Переход права собственности на объекты недвижимого имущества от комбината к обществу зарегистрирован в установленном порядке в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Факт подписания комбинатом и обществом акта приема-передачи имущества от 15.11.2004 установлен судами и подтверждается

материалами делами. Однако в деле отсутствуют доказательства, подтверждающие исполнение комбинатом своего обязательства по фактической передаче соответствующих объектов во владение обществу и последующее незаконное выбытие их из владения общества.

Напротив, ответчик в опровержение заявленного иска и в подтверждение правомерности своего пользования спорным имуществом указывал на то, что комбинат в 1999 году в числе прочих объектов социального и коммунального назначения передал муниципальному образованию здание водонасосной станции с пристроем, которое было включено в реестр муниципальной собственности и с этого времени использовалось сначала предприятием «Горнощитское», затем предприятием «Водоканал» в соответствии с распоряжением от 05.08.2004 №382-р. На основании этого распоряжения предприятию «Водоканал» были переданы муниципальные теплоисточники, объекты инженерной инфраструктуры и наружные сети, которые ранее обслуживало предприятия «Горнощитское». Во исполнение распоряжения комитетом 19.10.2004 утвержден перечень имущества, подлежащего передаче предприятию «Водоканал» на праве хозяйственного ведения и находящегося у него до настоящего времени в целях водоснабжения поселка Шабровский.

Между тем суды, не опровергая факта добровольной передачи комбинатом спорного имущества в 1999 году муниципальному образованию, которое впоследствии передало его предприятию «Водоканал», оценивали данные обстоятельства только с той точки зрения, что они не являются доказательством возникновения права муниципальной собственности, поскольку оно не было зарегистрировано в установленном законом порядке.

При этом суды не дали должной правовой оценки упомянутым фактическим обстоятельствам, приведенным ответчиком и третьим лицом, в целях определения того, имеются ли предусмотренные статьями 301 и

302 Гражданского кодекса Российской Федерации условия для удовлетворения заявленного обществом к предприятию «Водоканал» виндикационного требования.

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Следовательно, обязательным условием удовлетворения виндикационного требования собственника является установление незаконности владения иным лицом истребуемым имуществом.

Однако суды не дали правовой оценки ни основаниям, по которым спорное имущество было передано комбинатом муниципальному образованию, а муниципальным образованием – предприятию «Водоканал», ни законности владения предприятия этим имуществом. При этом суды не приняли во внимание то обстоятельство, что объекты инженерной инфраструктуры, к которым относятся спорные объекты, согласно приложению № 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» относятся к муниципальной собственности и не подлежали приватизации. Доводам ответчика и третьего лица, представленным в опровержение заявленного иска, суды также не дали надлежащей оценки.

При указанных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Свердловской области от 02.12.2008 по делу № А60-31077/2007-С1, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 12.05.2009 по тому же делу в части удовлетворенного требования общества с ограниченной ответственностью «Уральская независимая теплоэлектросетевая компания» об истребовании из владения Екатеринбургского муниципального унитарного предприятия водопроводно-канализационного хозяйства здания водонасосной станции с нежилым пристроем отменить.

Дело в отмененной части передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов