



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1689/11

Москва

25 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю.,
Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Хинган» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Амурской области от 26.08.2010 по делу № А04-3015/2010, постановления
Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2010
и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного
округа от 25.01.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Хинган» (ответчика) – Абрамов А.С.;

от открытого акционерного общества «Холдинговая компания «Якутуголь» (истца) – Прилуцкая А.Е.;

от открытого акционерного общества «Российские железные дороги» (третьего лица) – Вильде О.Р., Овчаренко Ф.А., Романова В.Е.;

от общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мечел» (третьего лица) – Ячевская Е.В.

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

Открытое акционерное общество «Холдинговая компания «Якутуголь» (далее – компания) обратилось в Арбитражный суд Амурской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Хинган» (далее – общество «Хинган») (с учетом изменения исковых требований) об истребовании из его незаконного владения объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Амурская область, Зейский район, подъездной путь от станции Улак протяженностью 100 километров на северо-восток, а именно:

плиты под оборудование котельной, литер Б35, площадью 221,5 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121540 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381258);

бани (здание из бруса), литер А26, площадью 207,9 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121470 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381246);

склада запчастей, литер А27, площадью 247,3 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121480 (свидетельство

о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381257);

сушилки, литер А28, площадью 106,4 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121490 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381256);

ремонтного цеха, литер А29, площадью 695,7 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121500 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381262);

депо, литер А30, площадью 1045,6 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121510 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381259);

теплого склада, литер А31, площадью 238,6 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121520 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381260);

теплой стоянки, литер А32, площадью 769,8 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:002:007121530 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381261);

водозаборной скважины, литер А23, площадью 6 кв. метров, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0123:000000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381265);

КПП, литер А24, площадью 35,1 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0124:000000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381248);

насосной, литер А25, площадью 14,1 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0125:000000 (свидетельство

о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381266);

мачты освещения, литер Б30, площадью 7,8 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0230:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381249);

мачты освещения, литер Б31, площадью 7,8 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0231:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381270);

КТПН, литер Б32, площадью 13,5 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0232:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381254);

пожарного резервуара, литер Б33, площадью 175,6 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0233:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381255);

мачты освещения, литер Б34, площадью 7,8 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0234:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381253);

мачты освещения, литер Б36, площадью 7,8 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0236:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381250);

мачты освещения, литер Б37, площадью 7,8 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0237:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381267);

туалета, литер Г16, площадью 28,1 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0416:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381268);

септика, литер Г17, площадью 24 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0417:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381251);

септика, литер Г18, площадью 36 кв. метров, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0418:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 01.03.2010 28АА 381269);

септика, литер Г19, площадью 24 кв. метра, кадастровый номер 28:13:200101:0050:10:225:001:006859850:0419:00000 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2010 28АА 381252);

подъездных железнодорожных путей к прирельсовой базе от железнодорожных стрелок основной магистрали и железнодорожных путей, находящихся на территории прирельсовой базы, участок № 1, протяженностью 2490,9 метра (от стрелок 15 и 16 и до тупиков), на земельном участке с кадастровым номером 28:13:200101:0050;

подъездных железнодорожных путей к прирельсовой базе от железнодорожных стрелок основной магистрали и железнодорожных путей, находящихся на территории прирельсовой базы, участок № 2, протяженностью 460,5 кв. метра (от стрелки 21 до стрелки 15, от стрелки 16 до стрелки 17), на земельном участке с кадастровым номером 28:13:200101:0050.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (далее –

ОАО «РЖД») и общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Мечел» (далее – общество «Торговый дом «Мечел»).

Решением Арбитражного суда Амурской области от 26.08.2010 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 25.01.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора общество «Хинган» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм материального права, и принять по делу новый судебный акт.

В отзывах на заявление ОАО «РЖД» и общество «Торговый дом «Мечел» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве 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, 02.09.2005 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) внесена запись о праве собственности ОАО «РЖД» на железнодорожный подъездной путь от станции Зейск Дальневосточной железной дороги к Эльгинскому месторождению углей, находящемуся в Зейском районе Амурской области.

Основанием для государственной регистрации права послужил сводный передаточный акт от 30.09.2003, согласно которому указанный железнодорожный подъездной путь наряду с иным имуществом организаций железнодорожного транспорта внесен в уставный капитал ОАО «РЖД», созданного в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2003 № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» и постановлением Правительства Российской Федерации от 18.09.2003 № 585 «О создании открытого акционерного общества «Российские железные дороги».

Впоследствии 15.06.2006 в реестре зарегистрировано право собственности общества «Хинган» на одиннадцать объектов недвижимости прирельсовой базы строителей, расположенной по адресу: Амурская область, Зейский район, 4-й километр от разъезда Улак Дальневосточной железной дороги железнодорожной ветки Улак–Эльга, приобретенных по договору купли-продажи от 08.06.2006. Названный договор купли-продажи заключен с обществом «Хинган» по результатам открытых торгов по продаже имущества общества с ограниченной ответственностью «БКС-22» (далее – общество «БКС-22»), которые проводились в рамках введенной в отношении общества «БКС-22» процедуры конкурсного производства.

Постановлением Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.01.2009 по делу № А04-6867/2006-9012/2007-2/144 удовлетворен иск ОАО «РЖД» к обществу «Хинган» о признании права собственности на десять объектов недвижимости, входящих в состав прирельсовой базы строителей, выкупленной обществом «Хинган» на открытых торгах.

В связи с удовлетворением иска ОАО «РЖД» по названному делу постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2009 по делу № А04-2499/2008-17/62 право собственности

общества «Хинган» на то же недвижимое имущество признано недействительным.

Между ОАО «РЖД» и обществом с ограниченной ответственностью «Мечел-Инвест» (далее – общество «Мечел-Инвест») 08.02.2008 заключен договор купли-продажи № 8-2/3630/3 недвижимого имущества (далее – договор купли-продажи от 08.02.2008), по условиям которого ОАО «РЖД» обязалось передать в собственность общества «Мечел-Инвест» объекты, входящие в состав объекта «железнодорожный подъездной путь от станции Зейск Дальневосточной железной дороги к Эльгинскому месторождению углей».

Стороны предусмотрели необходимость дополнения условий договора купли-продажи от 08.02.2008 точным техническим описанием объектов после их выделения из состава комплекса продаваемого имущества и оформления на них права собственности продавца. В перечень подлежащего продаже имущества вошли и объекты, являвшиеся предметом спора по делу № А04-6867/2006-90/2/2007-2/144, на что прямо указано в названном договоре купли-продажи и в дополнениях к нему.

Право собственности общества «Торговый дом «Мечел» (правопреемника общества «Мечел-Инвест») на приобретенные по договору купли-продажи от 08.02.2008 объекты зарегистрировано в реестре 05.11.2009.

По договорам купли-продажи от 15.02.2008 и от 04.12.2009 общество «Торговый дом «Мечел» (продавец) передало эти объекты в собственность компании (покупателю). Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке.

Указывая на то, что приобретенное им в собственность недвижимое имущество прирельсовой базы строителей, включая объекты, являвшиеся предметом спора по делам № А04-6867/2006-9012/2007-2/144 и № А04-2499/2008-17/62 (далее – спорное имущество, спорные объекты), находится в незаконном владении общества «Хинган», компания

обратилась в суд с иском об его истребовании у общества на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя исковое требование, суды исходили из того, что общество «Хинган» незаконно владеет спорным имуществом с момента его получения во исполнение договора купли-продажи от 08.06.2006, поскольку на торгах было реализовано недвижимое имущество, не принадлежавшее продавцу – обществу «БКС-22». Поскольку титул собственника получен компанией в результате последовательно совершенных сделок от ОАО «РЖД», которому спорные объекты переданы в уставный капитал при приватизации имущества железнодорожного транспорта, суды пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска.

Отклоняя заявление ответчика о применении исковой давности по заявленному требованию, суды указали на то, что компания, как новый собственник спорных объектов, могла узнать о нарушении ее права обществом «Хинган» не ранее заключения договоров купли-продажи этого имущества (15.02.2008 и 04.12.2009). В связи с этим суды посчитали, что истец обратился в суд за защитой своего права в пределах срока исковой давности, установленного статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем суды не учли следующее.

Из материалов дела усматривается, что спорные объекты с момента их приобретения по договору купли-продажи от 08.06.2006 находились в непрерывном фактическом владении общества «Хинган».

При обращении в суд с исками об оспаривании зарегистрированного права собственности общества «Хинган» на данные объекты (дела № А04-6867/2006-9012/2007-2/144 и № А04-2499/2008-17/62) ОАО «РЖД» не заявляло требования об их возврате ответчиком.

Таким образом, передача титула собственника спорного имущества от ОАО «РЖД» к обществу «Торговый дом «Мечел», а от него – к компании, не сопровождалась фактической передачей спорных объектов.

По смыслу положений статей 8 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации передача недвижимого имущества по договору купли-продажи не является необходимым условием возникновения права собственности покупателя на это имущество. Право собственности считается перешедшим к покупателю с момента его государственной регистрации за этим лицом.

В случае если приобретенное недвижимое имущество находится в незаконном владении третьих лиц, не являющихся стороной сделки, к покупателю недвижимости вместе с титулом собственника переходит и право на предъявление к этим лицам требования, основанного на положениях статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако это право переходит к новому собственнику при условии, если предыдущий собственник его не реализовал.

В данном случае ОАО «РЖД» как предыдущий собственник обращалось в арбитражный суд с иском об истребовании спорных объектов недвижимости из незаконного владения общества «Хинган» (дело № А04-61/08-7/4), однако отказалось от иска и отказ принят судом. Определением Арбитражного суда Амурской области от 04.06.2009 производство по этому делу прекращено на основании пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При отказе от иска истец утрачивает право на повторное обращение за судебной защитой своего материального интереса.

Поскольку ОАО «РЖД» исчерпало процессуальные возможности для заявления требования о виндикации спорного имущества, его сингулярный правопреемник по сделке купли-продажи не может вновь обратиться в суд с тем же иском.

В связи с этим у судов отсутствовали основания для удовлетворения искового требования компании.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 Амурской области от 26.08.2010 по делу № А04-3015/2010, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.01.2011 по тому же делу отменить.

В удовлетворении искового требования открытого акционерного общества «Холдинговая компания «Якутуголь» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов