



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11778/12

Москва

15 января 2013 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 СМ., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша СВ., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявления Департамента имущества города Москвы и государственного автономного учреждения культуры города Москвы «Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 10.11.2011 по делу № А40-164683/09-3-1230, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2012 и постановления

Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.05.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - Департамента имущества города Москвы (истца) -Струков Д.В.;

от заявителя - государственного автономного учреждения культуры города Москвы «Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького» (третьего лица) - Евдокимов А.А., Ветрова Е.В.;

от фирмы «ГАЛИКА АГ» (ответчика) - Скловский К.И., Хлюстов П.В.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) - Левченкова О.Е.;

от Департамента культурного наследия города Москвы (третьего лица) - Певтиева О.И.;

от Федерального агентства по управлению государственным имуществом (третьего лица) - Лящевский Б.И.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве (третьего лица) - Нефедова Е.А.

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

Департамент имущества города Москвы (далее - департамент имущества) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к фирме «ГАЛИКА АГ» (Швейцария) о признании права собственности города Москвы на нежилое здание площадью 2858 кв. метров, расположенное по адресу: Москва, Пушкинская наб., д. 8А, стр. 3 (далее -спорный объект).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены

Комитет государственного строительного надзора города Москвы, государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького» (далее - учреждение культуры), Управление Росреестра по Москве, Росимущество.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.09.2010 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.06.2011 указанные судебные акты отменил, дело передал на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент земельных ресурсов города Москвы и Департамент культурного наследия города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.11.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2012 решение от 10.11.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.05.2012 решение от 10.11.2011 и постановление от 31.01.2012 оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения от 10.11.2011 и постановлений от 31.01.2012 и от 29.05.2012 департамент имущества и учреждение культуры просят их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление фирма «ГАЛИКА АГ» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

В отзыве на заявление Управление Росреестра по Москве просит обжалуемые судебные акты в части указания на неверно выбранный истцом способ защиты нарушенного права отменить, принять новый судебный акт об отказе департаменту имущества в удовлетворении иска.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления не подлежат удовлетворению в связи со следующим.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между правопродшественником учреждения культуры - Ордена Ленина Центральным парком культуры и отдыха им. М. Горького и совместным советско-швейцарским предприятием «ДИАГ ИНТЕРНЕШНЛ» (далее - предприятие «ДИАГ ИНТЕРНЕШНЛ») 07.05.1990 был заключен договор аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, Пушкинская наб., 8А, сроком на 30 лет (далее - договор от 07.05.1990).

Предметом аренды согласно пункту 1.1 договора являлись нежилое помещение площадью 815 кв. метров, павильон площадью 1100 кв. метров и прилегающая территория площадью 995 кв. метров.

Арендатору предоставлено право реконструкции и капитального ремонта арендованного имущества за свой счет.

Правопродшественник учреждения культуры, подписав 21.01.1992 с предприятием «ДИАГ ИНТЕРНЕШНЛ» Соглашение о порядке получения и реализации согласия Ордена Ленина Центрального парка культуры и отдыха имени М. Горького на капитальный ремонт нежилых помещений, дал согласие на капитальное переоборудование сданных в аренду помещения и павильона.

В соответствии с изменениями и дополнениями от 20.03.1992 № 1 к договору от 07.05.1990 срок аренды увеличен до 49 лет, в договор аренды в

качестве участника на стороне арендатора было введено акционерное общество закрытого типа фирма «Галика-Россия» (далее - АО «Галика-Россия»), которому согласно изменениям и дополнениям от 12.01.1993 № 2 к договору от 07.05.1990 предприятием «ДИАГ ИНТЕРНЕШНЛ» в связи с выходом из договора переданы все права и обязанности арендатора.

Впоследствии 23.06.1993 и 11.08.1994 были подписаны изменения и дополнения № 3 и № 4 к договору от 07.05.1990, в соответствии с которыми арендатор - АО «Галика-Россия» - в связи с переименованием был заменен на акционерное общество закрытого типа «Галика-Сервис».

В результате реконструкции и капитального ремонта помещений, расположенных по адресу: Москва, Пушкинская наб., 8А, увеличилась площадь нежилых помещений, а также прилегающая территория.

С 01.12.1996 (дополнения № 5 к договору от 07.05.1990) права арендатора были уступлены фирме «ГАЛИКА АГ».

Департамент имущества в 2008 году обратился в Управление Росреестра по Москве с заявлением о государственной регистрации права собственности города Москвы на спорный объект, арендатором которого согласно договору от 07.05.1990 являлась фирма «ГАЛИКА АГ». В государственной регистрации права было отказано со ссылкой в том числе на то, что фирма «ГАЛИКА АГ» также подала заявление о государственной регистрации права собственности на этот же объект.

Действия Управления Росреестра по Москве были обжалованы департаментом имущества в Арбитражный суд города Москвы. Решением от 02.07.2009 по делу № А40-47723/09-84-216 департаменту имущества отказано в удовлетворении заявленных требований с указанием на наличие спора о праве.

Отказ в государственной регистрации права собственности города Москвы на спорный объект и притязания фирмы «ГАЛИКА АГ» на него послужили причиной обращения департамента имущества в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении искового требования, суды исходили из того, что департаментом имущества избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, и недоказанности возникновения у города Москвы права собственности на спорный объект.

Установив, что право собственности города Москвы не зарегистрировано в установленном законом порядке и спорный объект находится в пользовании ответчика, право собственности которого на него зарегистрировано, суды, сославшись на пункты 11 и 58 совместного постановления 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), сделали вывод о том, что возникший между сторонами дела спор может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска.

Между тем суды не учли следующее.

На дату обращения департамента имущества с настоящим иском фирма «ГАЛИКА АГ» занимала спорный объект на основании договора от 07.05.1990, заключенного с правопреемником учреждения культуры, что сторонами не оспаривается и подтверждается материалами дела. Наличие арендных отношений установлено также при рассмотрении Арбитражным судом города Москвы дела № А40-5066/07-7-18.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, Кодекс) по виндикационному иску собственник вправе истребовать имущество у лица, во владении которого оно находится без законных оснований.

Судами установлено, что договор от 07.05.1990 не расторгнут, не признан недействительным, что исключает признание владения спорным объектом фирмой «ГАЛИКА АГ» незаконным. Ни учреждение культуры,

ни истец не выражали намерение прекратить арендные отношения с фирмой «ГАЛИКА АГ» и вернуть этот объект. Обращение в арбитражный суд с иском о признании права собственности города Москвы на данный объект обусловлено действиями фирмы «ГАЛИКА АГ», направленными на регистрацию за собой права собственности на него.

При указанных обстоятельствах, а также учитывая отказ в государственной регистрации права собственности города Москвы на спорный объект, законность которого подтверждена решением Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2009 по делу № А40-47723/09-84-216, и регистрацию права собственности фирмы «ГАЛИКА АГ» на это здание в период рассмотрения спора (21.01.2011), у судов отсутствовали основания для отказа в удовлетворении искового требования департамента имущества по мотиву избрания им ненадлежащего способа защиты нарушенного права.

Вместе с тем ошибочный вывод судов о ненадлежащем способе защиты департаментом имущества нарушенного права не повлек принятие ими неправильного решения по существу спора.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации. В силу пункта 2 статьи 8 Кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Как разъяснено в пункте 59 постановления № 10/22, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами,

права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса.

Из судебных актов по делу № А40-5066/07-7-18 усматривается, что на территории учреждения культуры с конца XIX века находились хозяйственные строения фабрики Л. Тепфера, в том числе строения, переданные правопродшественником учреждения в аренду по договору от 07.05.1990.

Спорный объект площадью 2858 кв. метров возведен фирмой «ГАЛИКА АГ» за счет собственных средств на месте утраченной застройки на территории Андреевской слободы XVII века в результате проведения работ по реконструкции двух отдельных зданий в пределах примерно тех же плановых габаритов без изменения фундаментов в рамках исполнения решения Исполкома Моссовета от 27.12.1988 № 2890 «О коренных мерах по развитию парков культуры и отдыха г. Москвы» с согласия правопродшественника учреждения культуры.

Указанные обстоятельства послужили основанием для отказа в удовлетворении иска Комитета государственного строительного надзора города Москвы к фирме «ГАЛИКА АГ» о сносе спорного объекта как самовольной постройки, рассмотренного Арбитражным судом города Москвы в рамках дела № А40-5066/07-7-18.

Право собственности города Москвы на спорный объект не зарегистрировано. Отказ Управления Росреестра по Москве в государственной регистрации этого права признан законным решением

Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2009 по делу № А40-47723/09-84-216.

Таким образом, суды пришли к обоснованному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения искового требования департамента имущества в связи с недоказанностью возникновения у города Москвы права собственности на спорный объект.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 10.11.2011 по делу № А40-164683/09-3-1230, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.05.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявления Департамента имущества города Москвы и государственного автономного учреждения культуры города Москвы «Центральный парк культуры и отдыха имени М. Горького» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов