



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 238/12

Москва

5 июня 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Медведевой А.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «База отдыха «Пеликан» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Пермского края от 06.05.2011 по делу № А50-2668/2011, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.11.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «База отдыха «Пеликан» (истца) – Орлов С.В.;

от администрации города Перми (ответчика) – Лазаревский Е.Л.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «База отдыха «Пеликан» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к администрации города Перми (далее – администрация) о признании права собственности на следующее имущество: административно-караульное здание (лит. А) с крыльцом (лит. а), склад для хранения маломерных судов (лит. Г), навес для хранения маломерных судов (лит. Г1), ограждение (лит. 2) с воротами (лит. 3), берегоукрепление (лит. I), мачты (лит. II, III) (далее – спорные объекты, испрашиваемое имущество), находящееся по адресу: город Пермь, Орджоникидзевский район, берег Камского водохранилища севернее жилого района Бумкомбинат.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 06.05.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2011 решение от 06.05.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 01.11.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов

общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права о приобретательной давности, и вынести новый судебный акт об удовлетворении его требования.

В отзыве на заявление администрация просит оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении иска, исходили из отсутствия доказательств владения обществом спорными объектами с 1995 года и наличия самих объектов в натуре.

Суд апелляционной инстанции указал на отсутствие доказательств предоставления земельного участка истцу в установленном законом порядке и строительства спорных объектов в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами, а также доказательств того, что эти объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан, их сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Суд апелляционной инстанции отметил, что согласно техническому паспорту домовладения объектом недвижимости является только административно-караульное здание (лит. А), а иные спорные объекты относятся к движимому имуществу, и сделал вывод, что признание права собственности на иные объекты в составе испрашиваемого имущества может явиться основанием для регистрации права собственности на все спорные объекты.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу [пункта 1 статьи 234](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) лицо – гражданин или юридическое лицо, – не

являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В соответствии с пунктом 15 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» при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности.

Суды трех инстанций не проверили наличия указанных оснований для возникновения у общества права собственности на испрашиваемое имущество в силу приобретательной давности с учетом всех представленных в дело доказательств, не дали им правовую оценку, и без соответствующего обоснования сделали вывод о неправомерности заявленного требования.

В связи с этим оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судом первой инстанции должна быть дана оценка имеющимся в деле доказательствам правопреемства юридических лиц, расходов по содержанию и ремонту спорных объектов, обращения в уполномоченные органы власти по вопросам проверки содержания названных объектов, документам технической инвентаризации, геодезическим картам, генеральному плану развития территории, а также иным документам, представленным истцом в подтверждение наличия оснований для возникновения права собственности в силу приобретательной давности. При этом суду следует учесть, что доказательства наличия таких оснований должны оцениваться в совокупности, в объеме, имеющемся у общества, с учетом их непротиворечивости.

В частности, для установления факта добросовестности владения обществом спорными объектами суду необходимо принять во внимание письмо акционерного общества «Пермский целлюлозно-бумажный комбинат» (далее – комбинат) от 25.04.1995, в котором выражено согласие на передачу этих объектов потребительскому кооперативу «Товарищество по хранению и содержанию судов маломерного флота № 1» – правопреемнику общества – в целях освобождения комбината от бремени ответственности за содержание и охрану упомянутого имущества, определить, была ли передача спорных объектов комбинатом добровольной и может ли срок, в течение которого комбинат владел этим имуществом, быть включен в срок, необходимый для признания права собственности общества на испрашиваемое имущество в силу приобретательной давности.

В связи с изложенным суду следует привлечь комбинат к участию в деле и уточнить состав переданного имущества.

Делая вывод о наличии у спорных объектов признаков самовольной постройки, суд не учел, что отсутствие у истца документов о строительстве этих объектов или разрешительной документации на

строительство само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении предъявленного требования, так как здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, не могут быть признаны самовольными постройками в силу статьи 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года.

При определении состава испрашиваемого имущества суд должен исходить из возможности заявления иска о признании права собственности в силу приобретательной давности одновременно в отношении недвижимого и движимого имущества, так как признание права собственности на движимое имущество в составе имущественного комплекса не создает препятствий для регистрации права собственности на недвижимое имущество.

С учетом изложенного оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно [пункту 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права о приобретательной давности.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм 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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Пермского края от 06.05.2011 по делу № А50-2668/2011, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.11.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

А.А. Иванов