



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15148/08

Москва

28 апреля 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., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Агентства по управлению имуществом Калининградской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калининградской области от 01.04.2008 по делу № А21-3607/2007 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.10.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Агентства по управлению имуществом Калининградской области (истца) – Колесникова Н.Ю.;

от общества с ограниченной ответственностью «Ковчег» (ответчика) – Насимова П.Е.

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

Агентство по управлению имуществом Калининградской области (далее – агентство, истец) обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Меркурий» (далее – общество «Меркурий»), обществу с ограниченной ответственностью «РегионСтройСервис» (далее – общество «РегионСтройСервис») о признании недействительной государственной регистрации права общей долевой собственности этих обществ на доли в следующих объектах недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининград, ул. К.Назаровой, д. 16:

77/100 доли в праве собственности на производственное здание (двухэтажный цех), литера А1;

84/100 доли в праве собственности на производственное здание (одноэтажный контора), литера Б1;

48/100 доли в праве собственности на одноэтажное нежилое здание, литера Б;

52/100 доли в праве собственности на производственное здание (одноэтажный склад-мастерская), литера В;

63/100 доли в праве собственности на производственное здание (прачечная), литера Д;

81/100 доли в праве собственности на производственное здание (одноэтажное нежилое), литера Ж;

49/100 доли в праве собственности на производственное здание (одноэтажное нежилое), литера Е;

49/100 доли в праве собственности на производственное здание (одноэтажное нежилое), литера К;

49/100 доли в праве собственности на производственное здание (одноэтажное нежилое), литера Г.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 15.08.2007 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 26.10.2007 по ходатайству истца в порядке процессуального правопреемства произведена замена ответчика – общества «Меркурий» на общество с ограниченной ответственностью «Атланта» (далее – общество «Атланта»).

Определением того же суда от 29.11.2007 к участию в деле в качестве ответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «Ковчег» (далее – общество «Ковчег», ответчик).

Истец до принятия судебного акта по делу отказался от своих требований к обществам «Двадцать второй век», «Атланта», «РегионСтройСервис» и заявил ходатайство о привлечении их к участию в деле в качестве третьих лиц.

Определением суда от 06.03.2008 общества «Двадцать второй век» и «Атланта» привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

В ходе рассмотрения дела истец уточнил своё требование, сформулировав его как требование о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества «Ковчег» на перечисленные объекты недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 01.04.2008 в удовлетворении заявленного требования отказано. Дополнительным решением того же суда от 01.04.2008 производство по делу в отношении

требований к обществам «Атланта», «Двадцать второй век», «РегионСтройСервис» прекращено.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2008 решение суда первой инстанции отменено, требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 02.10.2008 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калининградской области от 01.04.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.10.2008 агентство просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права о защите права собственности. По мнению агентства, Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) не исключает возможности предъявления исков о признании недействительным зарегистрированного права собственности.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами, 18.07.2003 между Комитетом по управлению государственным имуществом Калининградской области и обществом «Двадцать второй век» был заключен договор № 21 доверительного

управления находящимися в государственной собственности Калининградской области указанными девятью объектами недвижимого имущества (имущество бывшего хлебозавода № 2).

С целью компенсации обществу «Двадцать второй век» затрат на проведение капитального ремонта данных объектов сторонами договора 31.08.2004 подписано соглашение об определении долей в общей долевой собственности на имущество (далее – соглашение от 31.08.2004), переданное в доверительное управление, которым в отношении объектов, являющихся предметом договора, введен режим общей долевой собственности Калининградской области и общества «Двадцать второй век».

Право общей долевой собственности Калининградской области и общества «Двадцать второй век» на объекты зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно условиям соглашения от 31.08.2004.

По акту приема-передачи от 19.12.2006 принадлежащие обществу «Двадцать второй век» доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости переданы им в качестве вклада в уставный капитал общества «Меркурий».

Впоследствии по акту приема-передачи от 19.02.2007 доли в праве общей долевой собственности были внесены обществом «Меркурий» в оплату уставного капитала общества «РегионСтройСервис», которое затем также распорядилось этими долями, передав их по акту от 21.09.2007 в уставный капитал общества «Ковчег».

Переход права на доли по каждой из упомянутых сделок был зарегистрирован в установленном порядке.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.02.2007 по другому делу (№ А21-808/2006), возбужденному по иску агентства, соглашение от 31.08.2004, а также государственная регистрация права общей долевой собственности Калининградской

области и общества «Двадцать второй век» на спорные объекты недвижимого имущества признаны недействительными.

Полагая, что при таких обстоятельствах общество «Ковчег» не приобрело права собственности на спорные доли, агентство, считая единственным собственником объектов недвижимости Калининградскую область, обратилось в арбитражный суд, сославшись в обоснование иска на недействительность соглашения от 31.08.2004, а также всех последующих сделок по передаче долей в уставный капитал обществ «Меркурий», «РегионСтройСервис», «Ковчег».

Отказ в удовлетворении искового требования суд первой инстанции обосновал позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 21.04.2003 № 6-П, указав при этом, что истцом избран ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права.

Кроме того, суд первой инстанции признал общество «Ковчег» отвечающим требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю, в связи с чем не нашел оснований для признания зарегистрированного права собственности общества недействительным.

Суд апелляционной инстанции, принимая во внимание, что право собственности общества «Ковчег» было зарегистрировано на основании ничтожной сделки по внесению долей в уставный капитал, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил заявленное требование.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя без изменения решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции исходил из того, что истцом избран не предусмотренный законом способ защиты нарушенного права собственности на недвижимое имущество.

Президиум считает, что выводы суда кассационной инстанции основаны на системном толковании положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о способах защиты нарушенных прав и положений Закона о регистрации, устанавливающих возможность оспаривания зарегистрированного права собственности.

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами, причем эта статья также содержит указание на возможность применения иных способов, предусмотренных в законе.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Поскольку в ГК РФ, в Законе о регистрации, в иных законах не предусмотрен такой способ защиты как признание недействительным зарегистрированного права, Президиум приходит к выводу, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество может происходить лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты, применяемых с учетом характера и последствий соответствующего правонарушения.

Агентство, считая себя единственным собственником спорного помещения и обращаясь с иском о признании недействительным зарегистрированного права общества «Ковчег» в отношении ряда объектов недвижимости, которые, по его мнению, незаконно перешли первоначально к обществу «Меркурий», а впоследствии к обществу «Ковчег», не учло, что восстановление нарушенного права собственности применительно к рассматриваемому спору возможно лишь путем заявления требования об изъятии имущества из чужого незаконного владения.

Таким образом, при указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения заявленного иска не имелось.

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 Калининградской области от 01.04.2008  
по делу № А21-3607/2007, постановление Федерального арбитражного  
суда Северо-Западного округа от 02.10.2008 оставить без изменения.

Заявление Агентства по управлению имуществом Калининградской  
области оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов