



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4007/12

Москва

25 сентября 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., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Альянс-инвест» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2012 по делу № А45-6450/2011 Арбитражного суда Новосибирской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Альянс-инвест» (ответчика) – Гольдберг Ю.В., Сергеева О.И.;

от обществ с ограниченной ответственностью «Уолдгейт Сибирь» и «ИСК «Первомайская» (истцов) – Лин-Бей-Юан А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Конкурсный управляющий обществ с ограниченной ответственностью «Уолдгейт Сибирь» (далее – общество «Уолдгейт Сибирь»), «ИСК «Первомайская» (далее – общество «ИСК «Первомайская») и индивидуальный предприниматель Исаков В.В. (далее – предприниматель) обратились в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Альянс-инвест» (далее – общество «Альянс-инвест») о признании недействительным зарегистрированного за ним права собственности на долю в размере 4038/10000 в праве общей долевой собственности на объекты незавершенного строительства – торгово-выставочные комплексы площадью 2 793,3 кв. метра и 1 791 кв. метр, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, стр. 217/2, 219/1.

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 Новосибирской области (далее – управление Росреестра).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.07.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 13.02.2012 названные судебные акты отменил, иск удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора общество «Альянс-инвест» просит его отменить, ссылаясь на допущенные судом нарушения единообразия в толковании и применении статей 12, 252 и 1050 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставить без изменения.

В отзыве на заявление истцы просят оставить постановление суда кассационной инстанции без изменения.

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

Между предпринимателем, обществами «ИСК «Первомайская», «Уолдгейт Сибирь» и «Альянс-инвест» заключены договор простого товарищества от 30.03.2007 (далее – договор простого товарищества, договор) и дополнительные соглашения к нему от 01.07.2008 и от 02.07.2008.

В соответствии с пунктом 1.1 договора стороны обязались соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица с целью строительства торгово-выставочных комплексов и трансформаторной подстанции, расположенных по упомянутому адресу.

Пунктами 2.2, 2.3 и 2.4 договора предусмотрено, что предприниматель в качестве своего вклада вносит право аренды четырех земельных участков для строительства; общество «ИСК «Первомайская» – проектно-сметную документацию на объект, организационные услуги,

необходимые для строительства и ввода объекта в эксплуатацию, а также денежные средства в сумме 47 742 633 рублей 28 копеек; вклад общества «Уолдгейт Сибирь» составляет 159 424 608 рублей 60 копеек, вклад общества «Альянс-инвест» – 159 424 608 рублей 60 копеек.

Пунктом 2.6 договора (в редакции дополнительного соглашения от 02.07.2008) предусмотрено, что вклады сторон оцениваются сторонами в следующем процентном соотношении к общей стоимости объекта: вклад предпринимателя в размере 7,14 процента, общества «ИСК «Первомайская» – 12,1 процента, обществ «Уолдгейт Сибирь» и «Альянс-инвест» – по 40,38 процента.

Согласно пункту 2.8 договора стороны определили предварительный срок сдачи объектов в эксплуатацию – не позднее первого квартала 2009 года, однако в установленный срок строительство объектов не было завершено.

Пунктом 2.10 договора предусмотрено, что после сдачи объекта, завершеного строительством, в эксплуатацию стороны приобретают право общей долевой собственности на все остальные помещения (площади) объекта пропорционально вкладам, внесенным в совместную деятельность.

В случае неисполнения сторонами надлежащим образом своих обязательств по оплате денежных средств пунктом 3.8 договора (в редакции дополнительного соглашения от 01.07.2008) установлена их обязанность заключить дополнительное соглашение к договору о перераспределении долей в соответствии с реальными объемами финансирования каждой из сторон.

Решениями Арбитражного суда Новосибирской области от 27.04.2010 по делам № А45-24709/2009, № А45-24710/2009, № А45-24712/2009 соистцы признаны банкротами. Поэтому в силу пункта 1 статьи 1050 Гражданского кодекса договор простого товарищества, заключенный сторонами, прекратил свое действие.

По заявлениям каждой из сторон договора управление Росреестра 04.10.2010 произвело государственную регистрацию общей долевой собственности на объекты недвижимости в соответствии с установленной в пункте 2.6 договора оценкой вкладов.

Основанием для регистрации права долевой собственности явились договор простого товарищества (в редакции дополнительного соглашения от 02.07.2008) и разрешение на строительство от 22.02.2007 № 45. Какого-либо иного отдельного соглашения о разделе общего имущества после прекращения договора простого товарищества сторонами заключено не было и для регистрации не предоставлялось.

Государственная регистрация права собственности общества «Альянс-инвест» на долю в размере 4038/10000 в праве общей долевой собственности, по мнению истцов, произведена без учета его реального вклада, вкладов каждого товарища и в отсутствие соглашения сторон об определении долей в общей долевой собственности, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

До принятия решения истцы, уточняя исковые требования, указали, что доля общества «Альянс-инвест» пропорционально размеру фактически внесенных сторонами вкладов в общее дело может составлять лишь 1017/10000, поэтому просили также признать за обществом «Уолдгейт Сибирь» право собственности на долю в размере 7059/10000 в праве общей долевой собственности.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 08.06.2011 в удовлетворении ходатайства об уточнении исковых требований отказано со ссылкой на нарушение положений статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с заявлением новых требований.

Суд первой инстанции, рассматривая первоначальное требование, признал, что регистрация за всеми участниками договора простого товарищества права собственности на конкретные доли в праве общей

долевой собственности произведена согласно установленным в договоре размерам вкладов. Подача сторонами совместно заявления о регистрации права расценена судом как наличие соглашения о разделе имущества.

В отсутствие доказательств наличия спора между участниками долевой собственности о размере их долей на момент обращения в регистрирующий орган суд первой инстанции и поддержавший его суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 252, 1050 Гражданского кодекса, отказали в иске о признании недействительным зарегистрированного за обществом «Альянс-инвест» права собственности на долю в размере 4038/10000 в праве общей долевой собственности. При этом суды первой и апелляционной инстанций не нашли оснований для признания выбранного истцами способа защиты права ненадлежащим и не соответствующим статье 12 Гражданского кодекса.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций и отменил вынесенные ими судебные акты.

Сославшись на статью 17, пункты 2, 4 статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ) и установив, что на момент подачи заявления о регистрации права собственности договор простого товарищества прекратил свое действие, разрешение на строительство утратило силу в связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка, суд кассационной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для государственной регистрации за всеми участниками договора права собственности на долю в праве общей долевой собственности на спорные объекты. Фактически суд сделал вывод о незаконности действий управления Росреестра, которое не являлось ответчиком по делу.

При этом суд кассационной инстанции признал недействительным зарегистрированное только за обществом «Альянс-инвест» право

собственности на долю в размере 4038/10000 в праве общей долевой собственности на объекты незавершенного строительства.

Названные судебные акты вынесены без учета выработанных Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации подходов для решения споров, связанных с защитой права собственности и возникающих по поводу недвижимости, которая будет создана в будущем.

Статьей 11 Гражданского кодекса закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, которая осуществляется перечисленными в статье 12 Кодекса способами.

Исходя из пункта 52 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 от 29.04.2010 № 10/22) зарегистрированное право на недвижимое имущество не могло быть оспорено путем предъявления требования о признании недействительным зарегистрированного права общества «Альянс-инвест» на долю в праве общей собственности на не завершенные строительством объекты.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 постановления от 29.04.2010 № 10/22, в случае если суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, то он в соответствии со статьей 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или статьей 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Вопреки названным требованиям в настоящем деле суд первой инстанции не определил действительную цель обращения истцов в

арбитражный суд, необоснованно не принял уточнение иска, не признав наличие соглашения товарищей о разделе между ними общей собственности, отказал в иске о признании недействительным зарегистрированного права собственности на долю в праве общей долевой собственности, сославшись на ненадлежащий способ защиты.

Отменяя указанный судебный акт, суд кассационной инстанции сделал вывод об отсутствии оснований для возникновения права собственности у ответчика в связи с подачей на регистрацию недействующих документов, что означало и отсутствие таких оснований у истцов. Удовлетворение иска судом кассационной инстанции не привело к восстановлению нарушенных прав истцов.

Между тем, как усматривается из материалов дела, целью обращения с иском в суд было определение долей сторон в общей собственности пропорционально внесенным вкладам товарищей, в том числе ответчика.

Согласно пункту 2 статьи 1050 Гражданского кодекса раздел имущества, находившегося в общей собственности товарищей, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном статьей 252 Кодекса, из пунктов 1 и 2 которой следует, что имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Такое требование судом не рассматривалось.

Кроме того, суд также не исследовал вопрос о порядке возникновения права собственности на созданное спорное недвижимое имущество.

В соответствии с пунктом 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»

в силу пункта 2 статьи 8, статьи 131 Гражданского кодекса, статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (здание или сооружение) на основании статьи 219 Кодекса возникает у лица, имеющего в собственности либо на ином праве земельный участок, на котором оно возведено, с момента государственной регистрации данного права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно пункту 1 статьи 1043 Гражданского кодекса имущество, внесенное товарищами в качестве вклада, а также произведенное в результате совместной деятельности, признается их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства. В соответствии с пунктом 2 статьи 8, статьей 131 Гражданского кодекса и применительно к статье 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесенное ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной регистрации.

В том случае, если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании статьи 219 Гражданского кодекса может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок. Впоследствии такая сторона, исполняя договор простого товарищества, должна передать другому товарищу то, что ему причитается по договору. Следовательно, суду необходимо было проверить исполнение данной обязанности и определить, не является ли заявленный иск требованием об исполнении этой обязанности или о разделе созданного имущества в судебном порядке.

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Новосибирской области от 11.07.2011 по делу № А45-6450/2011, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.02.2012 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов