



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5740/09

Москва

5 октября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Маковской А.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление Федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий «ФТ-Центр» о пересмотре в порядке надзора решения от 23.07.2008 и определения от 15.10.2009 Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-27990/08-82-255, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2009, постановлений

Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.04.2009 и от 10.03.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (далее – ФГУП «ФТ-Центр») (третьего лица) – Калач С.А., Мусина Н.М., Топика О.Н., Худякова А.А., Чернов И.И.;

от Департамента имущества города Москвы (истца) – Руденко Е.Н., Сидельникова О.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Билд» (ответчика) – Попова Н.Н., Чуверов И.Л.;

от Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (третьего лица) – Попова П.О., Федотов Д.Л.

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

Департамент имущества города Москвы (далее – департамент имущества) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Билд» (далее – общество «Билд») о признании права собственности города Москва на нежилые помещения общей площадью 1702,3 кв. метра в подвале здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 1, в составе: помещение I (комнаты 1 – 3, 3а, 4, 4а, 5 – 8, 10 – 24) общей площадью 427,7 кв. метра; помещение V (комнаты 1, 1а, 2 – 19) общей площадью 445,8 кв. метра; помещение VII (комнаты 1 – 18) общей площадью 616 кв. метров; помещение VIII (комнаты 1 – 4, 4а, 5 – 8) общей площадью 98,5 кв. метра; помещение VIIа (комнаты 1 – 4) общей площадью 114,3 кв. метра, а также о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества на указанные

нежилые помещения (свидетельство на право собственности серии 77 АЖ № 404380, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-13/005/2008-123).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.07.2008 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2008 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенных прав, поскольку вопрос о праве собственности на спорное имущество мог быть разрешен только путем предъявления виндикационного иска в порядке, предусмотренном статьями 223, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.12.2008 постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело передал на новое рассмотрение в тот же суд. Суд кассационной инстанции не согласился с выводом суда апелляционной инстанции об избрании истцом ненадлежащего способа защиты, указав, что такие иски в силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации могут быть предъявлены в суд и должны быть рассмотрены по существу.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2009 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. При этом суд апелляционной инстанции исходил из пропуска истцом срока исковой давности, поскольку о включении всех нежилых помещений в указанном здании в реестр федеральной собственности департамент имущества узнал в 2003 году.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 14.04.2009 отменил постановление суда апелляционной инстанции от 29.01.2009, оставив в силе решение суда первой инстанции от 23.07.2008.

Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.08.2009 отказано в передаче дела № А40-27990/08-82-255 Арбитражного суда города Москвы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации с указанием на возможность для общества «Билд» и ФГУП «ФТ-Центр» обратиться в установленном порядке с заявлением о пересмотре оспариваемых судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам в связи с определением в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.04.2009 № 15148/08 правовой позиции по применению норм права, регулирующих избрание надлежащих способов защиты нарушенного права лица, считающего себя собственником имущества, но не владеющего им.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.10.2009 ФГУП «ФТ-Центр» отказано в удовлетворении заявления о пересмотре решения суда первой инстанции от 23.07.2008 по вновь открывшимся обстоятельствам.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2009 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.03.2010 определение суда первой инстанции от 15.10.2009 и постановление суда апелляционной инстанции от 22.12.2009 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения от 23.07.2008 и определения от 15.10.2009 суда первой инстанции, постановления суда апелляционной инстанции от 22.12.2009, постановлений суда кассационной инстанции от 14.04.2009 и от 10.03.2010 ФГУП «ФТ-Центр» просит их отменить и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции от 29.01.2009. При этом заявитель ссылается на неправильное

применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, нарушение единообразия судебной практики.

В отзыве на заявление департамент имущества просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что все названные судебные акты, за исключением постановления суда апелляционной инстанции от 26.09.2008, подлежат отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, на основании решения Исполкома Московского городского совета депутатов трудящихся от 16.02.1940 № 241, свидетельства о внесении в реестр федерального имущества от 16.03.2000 № 07700276 Мосрегистрация 22.05.2001 зарегистрировала право оперативного управления ЖЭК № 19 КЭУ МВО на нежилые помещения общей площадью 4937 кв. метров, расположенные в здании по адресу: Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 22.05.2001 серии 77 Н № 019946.

Министерство имущества Российской Федерации с участием балансодержателя – ЖЭК-19 КЭУ МВО – заключило договоры аренды указанных нежилых помещений: от 09.07.1998 № 01-7/610 сроком по 01.01.2002 с ЗАО «М-Шиппинг» (общая площадь арендуемых помещений 347,9 кв. метра); от 08.05.2001 № 01-7/300 сроком по 31.12.2005 с ООО «Центроресурс+» (общая площадь арендуемых помещений 630,7 кв. метра (подвал, помещение VII); от 24.06.1997 № 01-7/695 сроком по 01.01.2002 с ТОО «Лот» (общая площадь арендуемых помещений 465,5 кв. метра).

Право собственности Российской Федерации на спорное имущество подтверждается свидетельством от 19.10.2006 77 АД № 004609, в котором поименовано имущество, находящееся по ул. Б. Дорогомиловская, д. 1: подвал – помещение I (комнаты 1 – 3, 3а, 4, 4а, 5 – 8, 10 – 24), помещение V (комнаты 1, 1а, 2 – 19), помещение VII (комнаты 1 – 18), помещение VIII (комнаты 1 – 4, 4а, 5 – 8), помещение VIIа (комнаты 1 – 4); этаж 1 – помещение II (комнаты 1, 1а, 2 – 4), помещение IV (комнаты 1 – 4, 4а, 5, 5а, 6 – 8, 8а, 9 – 21, 21а, 22 – 50), помещение IVа (комнаты 1 – 9); антресоль этажа 1 – помещение III (комнаты 1, 1а, 2, 3, 3а, 4 – 18, 18а, 19 – 25, 25а, 26 – 30), помещение IV (комнаты 1 – 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 7), помещение IVа (комнаты 1 – 3, 3а, 3б, 4 – 10), помещение VII (комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3 – 5, 5а, 6), помещение VIII (комнаты 1 – 3).

Распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 05.04.2006 № 727-р указанные помещения были переданы ФГУП «ФТ-Центр» в хозяйственное ведение, о чем в ЕГРП сделана запись № 77-77-12/018/2006-380.

Распоряжением от 10.12.2007 № 3778-р Федерального агентства по управлению федеральным имуществом дано согласие ФГУП «ФТ-Центр» на реализацию спорного недвижимого имущества общей площадью 1702,3 кв. метра на аукционе.

В результате проведенных торгов с обществом «Билд» (победителем торгов) был заключен договор купли-продажи от 30.01.2008 № 12А/2008, на основании акта приема-передачи от 05.02.2008 имущество передано покупателю. В договоре купли-продажи указаны обременения в виде аренды нежилых помещений, занятых третьими лицами: ООО «Центроресурс+» по договору аренды от 08.05.2001 № 01-7/300, ООО «Лот» по договору аренды от 24.06.1997 № 01-7/695.

В отношении другого недвижимого имущества, находящегося по тому же адресу, были также заключены договоры аренды, в которых на стороне

арендодателя выступали Москомимущество и балансодержатель – ЖЭК № 19 КЭУ МВО: с ТОО «ТЦ «Киевский» от 13.11.1992 № 8-2119/92 сроком по 31.12.2017 с гарантированным правом выкупа через год (общая площадь 617,1 кв. метра: подвал – помещение I (комнаты 1 – 10, этаж 1 – комнаты 1 – 9, антресоль этажа 1 – комнаты 1 – 9); с АОЗТ «Эрида» от 30.03.1995 № 8-260/95 сроком по 31.12.1999 (общая площадь 466 кв. метров: подвал – помещения I, II, III) и от 16.06.1995 № 8-483/93 сроком по 31.12.1998 (общая площадь 657,2 кв. метра: подвал – помещение VII); с ТОО «Гримтавс-медикор» от 20.09.1995 № 08-777/95 сроком по 01.07.1998 (общая площадь 251 кв. метр: этаж 1 – помещение IV, антресоль этажа 1 – помещение IV).

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и кассационной инстанций исходили из того, что истцом избран надлежащий способ защиты нарушенных прав, поскольку лица, чьи права на спорные объекты последовательно были зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе ответчик, фактически ими не владели, так как те были переданы в аренду третьим лицам. Поэтому судами был сделан вывод о том, что применительно к данному спору оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество происходит совместно с использованием установленного гражданским законодательством способа защиты – признания права собственности города Москвы на недвижимое имущество. Срок исковой давности, о применении которого было заявлено ответчиком, признан судами не пропущенным.

Вместе с тем судами первой и кассационной инстанций не учтено, что согласно абзацу второму пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон 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 Гражданском кодексе Российской Федерации, Законе о регистрации и иных законах не предусмотрен такой способ защиты, как признание недействительным зарегистрированного права, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество может происходить лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты, применяемых с учетом характера и последствий соответствующего правонарушения.

В рассматриваемом деле восстановление нарушенного права собственности возможно лишь путем заявления требования об изъятии имущества из чужого незаконного владения.

Однако судами не было учтено, что иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен. Если во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд по правилам части 2 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации привлекает такое лицо в качестве соответчика.

Таким образом, в рассматриваемом деле в качестве соответчиков должны были быть привлечены арендаторы, в фактическом владении которых на момент рассмотрения дела в суде находилось спорное имущество.

Довод департамента имущества, что в настоящее время арендаторы пользуются спорными помещениями на основании договоров, заключенных с департаментом, а поэтому требование о виндикации не заявлялось, не влияет на вывод Президиума о возможном способе защиты нарушенного права. Указанные договоры заключены департаментом

имущества на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 23.07.2008, принятого по настоящему делу, которое как преюдициальное также положено в основу решений по делам о признании недействительными торгов и договора купли-продажи от 30.01.2008 № 12А/2008, заключенного по его результатам (дело № А40-14628/08-77-115 Арбитражного суда города Москвы), а также о взыскании неосновательного обогащения (дело № А40-101474/09-105-780 Арбитражного суда города Москвы).

Изложенная правовая позиция содержится в пункте 32 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Ранее данная правовая позиция была также отражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.04.2009 № 15148/08, в связи с принятием которого в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.08.2009 № 5740/09 об отказе в передаче настоящего дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации было указано на возможность для общества «Билд» и ФГУП «ФТ-Центр» обратиться в арбитражный суд первой инстанции для пересмотра судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам.

Отказывая в удовлетворении заявления ФГУП «ФТ-Центр» о пересмотре решения Арбитражного суда города Москвы от 23.07.2008 по вновь открывшимся обстоятельствам, суды сослались на то, что ФГУП «ФТ-Центр» ранее уже заявлял о применении истцом ненадлежащего способа защиты, поэтому это обстоятельство не является вновь открывшимся, а заявление направлено на переоценку доказательств, которые уже являлись предметом исследования при рассмотрении данного

дела. Кроме того, общество «Билд» не является фактическим владельцем спорных помещений, поэтому требование о виндикации к нему не может быть заявлено.

Однако судами первой, апелляционной и кассационной инстанций не принято во внимание следующее.

Пунктом 5.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2007 № 17 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при пересмотре вступивших в законную силу судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам» (в редакции от 14.02.2008) предусмотрено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации может быть пересмотрен по вновь открывшимся обстоятельствам также судебный акт, оспариваемый заявителем в порядке надзора и основанный на положениях законодательства, практика применения которых после его принятия определена Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации или в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в том числе принятого по результатам рассмотрения другого дела в порядке надзора.

Таким образом, в рассматриваемом деле вновь открывшимся обстоятельством является не довод ФГУП «ФТ-Центр» о применении истцом ненадлежащего способа защиты, а определение правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по применению норм права, регулирующих избрание надлежащих способов защиты нарушенного права лица, считающего себя собственником имущества, но не владеющего им.

Поскольку суд, принявший решение по делу, не исполнил указания Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам, Президиум

полагает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, отменить решение от 23.07.2008 и определение от 15.10.2009 Арбитражного суда города Москвы, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2009 и от 22.12.2009, постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.12.2008, от 14.04.2009 и от 10.03.2010 в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, а постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2008 оставить без изменения.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

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 от 23.07.2008 и определение от 15.10.2009 Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-27990/08-82-255, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2009 и от 22.12.2009, постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.12.2008, от 14.04.2009 и от 10.03.2010 по тому же делу отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов