Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 2856/11

Москва 26 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «АПРОХИМ-ПРИНТ» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.02.2011 по делу № А40-82583/09-6-663 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании принял участие представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «АПРОХИМ-ПРИНТ» (истца) – Исакова Н.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Разумова И.В., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «АПРОХИМ-ПРИНТ» (далее – общество «АПРОХИМ-ПРИНТ») обратилось в Арбитражный суд Рязанской области с иском к закрытому акционерному обществу «Клепиковская автотранспортная колонна» (далее – общество «Клепиковская автотранспортная колонна») и открытому акционерному обществу «Рязаньагровод» (далее – общество «Рязаньагровод») о взыскании (с учетом уточнения искового требования) 708 133 рублей в возмещение стоимости неотделимых улучшений нежилых помещений.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 29.06.2009 дело передано по подсудности в Арбитражный суд города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2010 производство по делу в отношении общества «Клепиковская автотранспортная колонна» прекращено в связи с отказом общества «АПРОХИМ-ПРИНТ» от иска к данному ответчику и принятием этого отказа судом; с общества «Рязаньагровод» в пользу общества «АПРОХИМ-ПРИНТ» взысканы 708 133 рубля в возмещение стоимости неотделимых улучшений имущества, 80 000 рублей в возмещение судебных издержек по оплате услуг экспертов и 13 581 рубль 33 копейки в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.02.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части взыскания стоимости неотделимых улучшений и распределения судебных расходов отменил и принял новый судебный акт об отказе в удовлетворении искового требования общества «АПРОХИМ-ПРИНТ» о взыскании с общества «Рязаньагровод»

708 133 рублей; в остальной части судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество «АПРОХИМ-ПРИНТ» просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставить без изменения.

В отзыве на заявление общество «Рязаньагровод» просит оспариваемый судебный акт оставить без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление общества «АПРОХИМ-ПРИНТ» подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, общество «Клепиковская автотранспортная колонна», полагавшее, что в 1996 году в его уставный капитал был внесен ряд нежилых помещений и оно стало их собственником, в действительности не обладающее вещными правами на имущество, с 2003 года передавало часть этих помещений во временное владение и пользование обществу «АПРОХИМ-ПРИНТ» по договорам аренды.

В частности, 10.10.2006 общество «Клепиковская автотранспортная колонна» (арендодатель) заключило с обществом «АПРОХИМ-ПРИНТ» (арендатором) договор аренды недвижимого имущества (далее – договор аренды от 10.10.2006, договор), объектом которого являлась часть помещений общей площадью 185 кв. метров, находящихся в отдельно стоящем нежилом здании, расположенном по адресу: Рязанская обл., г. Спас-Клепики, ул. Подгорная, д. 8, лит. Е.

Срок аренды в договоре определен с 10.10.2006 по 10.09.2007.

Арендодатель и арендатор оформили акт фактической приемки-передачи помещений от 10.10.2006, в котором отражено, что помещения находятся в ветхом разрушенном здании, построенном в 1953 году, с обвалившимся фундаментом и гнилыми перегородками, в них отсутствуют инженерные коммуникации, нет систем энергоснабжения, электросвязи, вентиляции и противопожарной безопасности, не имеется полов, частично утрачена крыша и т.д.

При этом в договоре аренды от 10.10.2006 закреплено право арендатора произвести за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения недвижимости, не отделимые без вреда для имущества, стоимость которых подлежит возмещению арендодателем после прекращения договора.

Общество «Клепиковская автотранспортная колонна» дало обществу «АПРОХИМ-ПРИНТ» согласие на проведение работ по улучшению арендованных помещений, в том числе в письме от 11.10.2006.

Общество «АПРОХИМ-ПРИНТ» за счет собственных средств такие работы выполнило, что арендодатель и арендатор зафиксировали в акте от 10.03.2007.

По истечении установленного договором аренды от 10.10.2006 срока арендного пользования недвижимостью общества «Клепиковская автотранспортная колонна» и «АПРОХИМ-ПРИНТ» заключали новые договоры аренды тех же помещений на аналогичных условиях: договор аренды от 11.09.2007 (сроком до 11.08.2008) и договор аренды от 12.08.2008 (сроком до 12.07.2009).

В период действия договора аренды от 12.08.2008 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположены арендуемые помещения, за обществом «Рязаньагровод» (запись от 13.01.2009 № 62-62-03/050/2008-002). В

качестве основания возникновения права собственности общества «Рязаньагровод» в свидетельстве о государственной регистрации права значится договор выкупа государственного имущества от 24.02.1993 с дополнением к нему от 22.07.1993.

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» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В деле не имеется доказательств того, что право собственности общества «Рязаньагровод» оспорено. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Рязанской области от 19.11.2009 по делу № А54-3112/2009-С10 установлено, что собственником недвижимости с момента приватизации являлось и по настоящее время является общество «Рязаньагровод», а не общество «Клепиковская автотранспортная колонна».

Впоследствии по акту приема-передачи от 21.07.2010 общество «АПРОХИМ-ПРИНТ» возвратило помещения их действительному собственнику – обществу «Рязаньагровод».

В этом акте указано на должное состояние несущих и ограждающих конструкций помещений на момент передачи, наличие в них систем отопления, энергоснабжения, канализации, водоснабжения, вентиляции, электросвязи, пожарной и охранной сигнализаций.

Общество «АПРОХИМ-ПРИНТ», полагая, что затраты, связанные с произведенными им неотделимыми улучшениями, подлежат возмещению, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что все работы, выполненные за счет общества «АПРОХИМ-ПРИНТ» в арендуемых помещениях, ранее непригодных для эксплуатации, были

связаны не с заменой существовавших конструкций и систем, а с обустройством новых, которых в здании не имелось. Это повлекло за собой изменение (улучшение) качественных характеристик объекта. Возникшие улучшения направлены на дооборудование объекта недвижимости и его модернизацию. Они не могут быть отделены без вреда для имущества. Стоимость работ по улучшению помещений составила 708 133 рубля.

Констатировав получение обществом «Рязаньагровод» неотделимых улучшений, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что оно обязано возместить их стоимость обществу «АПРОХИМ-ПРИНТ», несмотря на то, что договоры аренды с последним заключены с нарушением требований статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации лицом, не являвшимся собственником имущества.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и принимая новый судебный акт об отказе в иске, указал на то, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены названными судами правильно, однако ввиду отсутствия согласия на выполнение работ со стороны надлежащего собственника помещений обязанность по возмещению стоимости неотделимых улучшений не может быть возложена на последнего.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

Общество «Клепиковская автотранспортная колонна», считая здание своей собственностью, длительное время владело и распоряжалось им, в том числе передало ряд помещений в аренду обществу «АПРОХИМ-ПРИНТ».

При этом в спорный период (вплоть до государственной регистрации права собственности) общество «Рязаньагровод», будучи действительным собственником, открыто не заявляло о своих правах на недвижимость. Фактическим владельцем имущества оно также не являлось, не несло

расходов по поддержанию имущества в надлежащем состоянии (по проведению капитального и текущего ремонтов, его охране и т.д.), правомочий по распоряжению собственностью не осуществляло и, по сути, никакого внимания имуществу не уделяло.

Ремонтные работы обществом «АПРОХИМ-ПРИНТ», полагавшим, что его право владения и пользования имуществом основано на договорах аренды от 10.10.2006 и других, выполнены до того, как в государственный реестр была внесена запись о регистрации права собственности на объект за обществом «Рязаньагровод».

С учетом этого суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что не имеется оснований для предположения о наличии злоупотреблений в действиях общества «АПРОХИМ-ПРИНТ» при приемке имущества в аренду и осуществлении работ по его улучшению.

Из материалов дела не следует, что выполненные за счет упомянутого общества работы носили неоправданный, избыточный либо неразумный характер.

Также судами первой и апелляционной инстанций установлено, что эти работы, стоимость которых предъявлена к возмещению, были направлены именно на улучшение имущества, а не на устранение естественного износа или повреждений, возникших в период использования имущества обществом «АПРОХИМ-ПРИНТ».

По акту от 21.07.2010 общество «АПРОХИМ-ПРИНТ», владевшее имуществом и использовавшее недвижимость, во внесудебном порядке возвратило помещения их действительному собственнику с теми улучшениями, которые оно за свой счет произвело, а общество «Рязаньагровод» эти помещения без замечаний приняло.

Таким образом, общество «АПРОХИМ-ПРИНТ», являвшееся добросовестным владельцем, фактически добровольно вернуло

недвижимость из своего незаконного владения собственнику – обществу «Рязаньагровод», с которым оно в договорных отношениях не состояло.

Согласно абзацу третьему статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения имущества. Если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

Указанная норма о расчетах при возврате имущества из незаконного владения подлежит применению как для случаев истребования имущества в судебном порядке по виндикационному иску, так и для случаев добровольного возврата имущества во внесудебном порядке невладеющему собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

Следовательно, общество «Рязаньагровод» как собственник на основании статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации обязано выплатить обществу «АПРОХИМ-ПРИНТ» как добросовестному владельцу справедливую компенсацию затрат, направленных на создание неотделимых улучшений.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.02.2011 по делу № А40-82583/09-6-663 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2010 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий В.Л. Слесарев