



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4502/10

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., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Чувашский государственный педагогический университет имени И.Я. Яковлева» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Чувашской Республики от 06.08.2009 по делу № А79-4623/2009, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.01.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Чувашский государственный педагогический университет имени И.Я. Яковлева» (истца) – Романов В.Н.;

от закрытого акционерного общества «Строительная компания «Центр» (ответчика) – Миронов С.Н.;

от администрации города Чебоксары (третьего лица) – Степанов С.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Чувашский государственный педагогический университет имени И.Я. Яковлева» (далее – университет) обратилось с иском к закрытому акционерному обществу «Строительная компания «Центр» (далее – общество «Центр», общество) о признании недействительными государственной регистрации права собственности и свидетельства о праве собственности ответчика на квартиру № 102, находящуюся по адресу: г. Чебоксары, ул. Академика Крылова, д. 3, а также о признании права федеральной собственности и признании за университетом права оперативного управления на указанную квартиру (с учетом уточнения иска в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация города Чебоксары (далее – администрация), Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Чувашской Республике (далее – управление).

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 06.08.2009 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 21.01.2010 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 указанных судебных актов университет просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на заявление общество «Центр» просит оставить 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 обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

За университетом 09.03.2004 зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с кадастровым номером 21:01:01 05 03:0001 площадью 70 041 кв. метр, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. Пирогова, д. 25 (свидетельство серии 21 АЖ № 167688). Основанием регистрации права послужило распоряжение главы администрации от 01.04.2000 № 647-р «О перерегистрации земельного участка и выдаче правоустанавливающих документов».

Университет обратился в Арбитражный суд Чувашской Республики с иском к обществу «Центр» о восстановлении положения, существовавшего до самовольного захвата обществом 0,21 гектара земли, и возмещении вреда, причиненного земленарушением. Иск был

мотивирован тем, что общество «Центр» разрушило металлический забор на протяжении 28 метров, повредило три опоры линии электропередач и самовольно заняло указанный земельный участок, принадлежащий университету на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В связи с отказом университета от иска определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 29.10.2004 по делу № А79-6076/04-СК2-5923 производство по делу прекращено.

В тот же день (29.10.2004) университет и общество «Центр» подписали договор о встречном исполнении обязательств, по условиям которого стороны на основании обмена письмами договорились о том, что общество предоставляет университету по окончании строительства жилого дома однокомнатную квартиру, профинансированную за счет собственных средств, восстанавливает своими силами и средствами снесенный металлический забор, а университет уступает ему участок земли в размере 3405 кв. метров под строительство дома и возведение дороги.

Стороны подписали также договор от 28.02.2005 № 368, в котором определили индивидуальные признаки квартиры, подлежащей передаче университету, согласовали ее цену и порядок передачи.

Распоряжением администрации от 05.10.2005 № 3586-р у университета прекращено право постоянного (бессрочного) пользования частью земельного участка площадью 390 кв. метров и эта часть участка предоставлена в аренду обществу «Центр» для строительства многоквартирного жилого дома.

Договор аренды № 306/2574-М земельного участка общей площадью 9117 кв. метров между администрацией и обществом заключен 20.10.2005.

Впоследствии распоряжением администрации от 27.07.2006 № 2476-р прекращено право постоянного (бессрочного) пользования университета на оставшуюся часть земельного участка площадью 69651 кв. метр и вместо этого участка предоставлены два земельных участка по тому же адресу: площадью 67126 кв. метров до красной линии

улицы в постоянное (бессрочное) пользование и площадью 2423 кв. метра за красной линией улицы в безвозмездное срочное пользование сроком до 15.03.2007.

Впоследствии право собственности на земельный участок площадью 0,21 гектара зарегистрировано за Российской Федерацией (свидетельство о государственной регистрации права от 08.12.2006 серии 21 АА № 205745).

Многоквартирный жилой дом введен в эксплуатацию на основании акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 01.09.2006, утвержденного распоряжением главы администрации от 07.09.2006 № 2920-р.

Общество «Центр» передало университету квартиру № 102 общей площадью 34,8 кв. метра в построенном доме по акту приема-передачи от 05.03.2006.

Между тем право собственности на эту квартиру Управлением Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике 19.02.2009 зарегистрировано на основании акта государственной приемочной комиссии от 01.09.2006 за обществом «Центр», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 21 АА № 604287.

Университет, полагая, что указанная квартира является федеральной собственностью и у него возникло на нее право оперативного управления на основании договоров от 29.10.2004 и от 28.02.2005, а государственная регистрация права собственности за обществом «Центр» нарушает права и законные интересы истца, обратился в арбитражный суд с исковыми требованиями по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении требования о признании права федеральной собственности на спорную квартиру, суд первой инстанции исходил из того, что университет не вправе заявлять такое требование от имени Российской Федерации. Сославшись на статью 39 Закона Российской Федерации от 10.07.1992 № 3266-1 «Об образовании»,

пункты 1.1 и 1.3 устава университета и пункт 5.2 Положения о Федеральном агентстве по образованию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17.06.2004 № 288, суд сделал вывод о том, что органом, уполномоченным на предъявление такого иска, является Федеральное агентство по образованию.

Указав, что право оперативного управления является производным от права собственности, а право федеральной собственности на спорный объект не признано, суд отказал в удовлетворении иска о признании права оперативного управления.

В связи с отказом в удовлетворении требований о признании прав суд отказал в признании недействительной государственной регистрации права собственности ответчика на спорный объект. При этом суд отметил, что такой способ защиты прав не предусмотрен гражданским законодательством и восстановление нарушенного права собственности применительно к настоящему спору невозможно без рассмотрения требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, однако указал, что органом, уполномоченным на предъявление такого иска, является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. Кроме того, суд апелляционной инстанции отметил отсутствие в материалах дела акта собственника о закреплении спорного имущества за университетом, что препятствует признанию за ним права оперативного управления. Суд также исходил из того, что в случае нарушения зарегистрированным правом охраняемых законом интересов третьих лиц судебная защита возможна путем оспаривания действительности правоустанавливающих документов, лежащих в основе регистрации данного права. Так как истец не оспорил акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством жилого дома от 01.09.2006, суд счел, что требование о

признании недействительным зарегистрированного права не может быть удовлетворено.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды не учли следующее.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 02.08.2005 № 1206/05 выработал правовую позицию о том, что государственное учреждение с учетом одобрения исковых требований собственником имущества в лице территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом является надлежащим истцом по иску о признании права федеральной собственности, поскольку такой иск имеет целью восстановление нарушенного иного вещного права федерального учреждения.

Из материалов дела и решения суда первой инстанции следует, что Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Чувашской Республике иск университета поддержало.

Таким образом, вывод судов трех инстанций о том, что университет является ненадлежащим истцом, является необоснованным.

Суды установили, что истец фактически владеет спорной квартирой, поэтому вывод о том, что оспаривание права собственности общества должно осуществляться путем предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, противоречит смыслу статей 301, 302 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку виндикационный иск имеет право предъявить невладеющий собственник или законный владелец вещи к незаконному владельцу, у которого фактически находится вещь.

Ссылка на отсутствие распоряжения собственника о закреплении за университетом имущества на праве оперативного управления не может

являться достаточным основанием для отказа в иске, так как в силу пункта 2 статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации право оперативного управления может возникнуть не только на основании акта собственника, но и в результате приобретения учреждением имущества по договору или иному основанию.

В данном случае между университетом и обществом «Центр» возникли договорные отношения.

Применительно к пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации следует: если одна из сторон договора уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности.

По существу, в настоящем случае и требование о признании права собственности, и требование о государственной регистрации права собственности преследуют одну материальную цель – зарегистрировать право лица, получившего вещь по договору, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, применительно к рассматриваемому спору надлежащим способом защиты права является иск о государственной регистрации перехода права собственности.

По мнению суда, исходя из смысла пункта 3 части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции неправомерно отказал в иске, не рассмотрев спор по существу требований истца.

Обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1

части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит оценить сделку, которая, по мнению истца, является основанием перехода вещных прав, и установить, на что была направлена воля сторон – на передачу земельного участка заказчику или на компенсацию самовольного занятия земельного участка и повреждения имущества университета.

Кроме того, суду следует оценить действия общества «Центр» по продаже спорного имущества гражданке Митевской О.А. после принятия Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации к производству заявления о пересмотре обжалуемых судебных актов в порядке надзора.

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

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 Чувашской Республики от 06.08.2009 по делу № А79-4623/2009, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.01.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд
Чувашской Республики.

Председательствующий

А.А. Иванов