



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12505/13

Москва

24 декабря 2013 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., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Траст-Капитал» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 20.04.2012 по делу № А71-572/2011, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 08.05.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Траст-Капитал» – доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ритейл-Инвест» (истца) – Фетисова Т.Ю.;

от открытого акционерного общества «Гамбринус» (ответчика) – Тарасов А.В., Хуснутдинов Р.М., Щетникова Ю.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Главрыба» (третьего лица) – Аликина М.М.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Траст-Капитал» (далее – управляющая компания) – доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ритейл-Инвест» (далее – инвестиционный фонд) обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с иском к открытому акционерному обществу «Гамбринус» (далее – общество «Гамбринус») об истребовании из его незаконного владения имущества путем возложения на общество обязанности освободить занимаемое нежилое помещение (производственный корпус) с кадастровым (или условным) номером 18:26:030034:02:32786/Д, общей площадью 5549 кв. метров, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Салютовская, д. 77, этаж 1, номера на поэтажном плане 1 – 34, 37 – 51, 1а, 3а, 4а, 7а, 8а, 8б, 10а, 21а, 21б, 27а, 30а, 30б (далее – спорный объект, объект).

В обоснование заявленного требования управляющая компания сослалась на то, что является доверительным управляющим инвестиционным фондом, владельцам инвестиционных паев которого на праве долевой собственности принадлежит спорный объект. Переход права собственности на объект зарегистрирован 30.06.2009.

Предыдущим собственником спорного объекта индивидуальным предпринимателем Капланом Л.И. (арендодателем) и обществом с ограниченной ответственностью «Главрыба» (арендатором; далее – общество «Главрыба») был заключен договор аренды от 01.12.2008 № 77/2008 (далее – договор аренды) спорного объекта на срок с 01.12.2008 по 01.11.2009. Общество «Главрыба» по договору субаренды от 01.12.2008 № 616 передало объект обществу «Гамбринус» на срок с 01.12.2008 по 01.12.2009. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 16.09.2010 по делу № А71-2314/2010 договор субаренды признан недействительным, последствия недействительности сделки не применены.

В связи с отсутствием правовых оснований для владения спорным объектом управляющая компания письмом от 22.09.2010 № 389 уведомила общество «Гамбринус» о необходимости его освободить. Поскольку последнее это требование не выполнило, управляющая компания, ссылаясь также и на отсутствие правовой обязанности со своей стороны вступать с обществом «Гамбринус» в договорные отношения, обратилась с настоящим иском в арбитражный суд.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество «Главрыба».

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 25.04.2011 иск удовлетворен: на общество «Гамбринус» возложена обязанность освободить спорный объект в шестимесячный срок со дня вступления решения суда в законную силу.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 02.12.2011 названные судебные акты отменил, дело передал на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 20.04.2012 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2013 решение от 20.04.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 08.05.2013 решение от 20.04.2012 и постановление от 17.01.2013 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения от 20.04.2012, постановлений от 17.01.2013 и от 08.05.2013 управляющая компания просит их отменить, ссылаясь на нарушение в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права, заявленное требование удовлетворить.

В отзыве на заявление общество «Главрыба» поддерживает доводы управляющей компании.

Общество «Гамбринус» в отзыве на заявление просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Судами установлено, что спорный объект находится в общей собственности владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда, доверительным управляющим которым является управляющая компания.

Спорный объект был передан его предыдущим собственником по договору аренды во временное владение и пользование обществу «Главрыба», которое передало данный объект с согласия его собственника и своего арендодателя во временное владение и пользование обществу «Гамбринус» на основании договора субаренды, признанного

недействительным. Однако последствия недействительности данного договора при рассмотрении дела № А71-2314/2010 судами применены не были, так как такого требования не заявлялось.

Поскольку договор субаренды был признан недействительным, суды пришли к выводу, что спорный объект находится во владении общества «Гамбринус» без законных оснований, однако в удовлетворении заявленного управляющей компанией требования о виндикации отказали, сославшись на статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

При этом суды указали, что спорный объект был спроектирован, введен в эксплуатацию и по настоящее время используется для производства пива с размещением в нем соответствующего технологического оборудования, при приобретении объекта управляющая компания располагала информацией об ограничении своего права, и поскольку, по мнению судов, объект подлежит использованию лишь для размещения производственного оборудования, необходимого для обеспечения единого технологического процесса, отсутствует возможность использовать данный объект по иному назначению. Управляющей компании также было известно, что в спорном объекте размещено оборудование, не принадлежащее ей, но введенное в эксплуатацию совместно со зданием и являющееся частью производственного комплекса.

Суды, придя к выводу, что освобождение спорного объекта от производственно-технологического оборудования без причинения вреда самому оборудованию и зданию, в котором оно размещено, невозможно, сочли, что вред, который может быть причинен обществу «Гамбринус» в результате демонтажа оборудования, несоразмерен защищаемому праву управляющей компании, что свидетельствует о злоупотреблении последней своим правом.

Кроме того, суд кассационной инстанции, ссылаясь на действующий договор аренды спорного объекта между управляющей компанией и

обществом «Главрыба», указал, что этот спор связан с неурегулированностью между обществом «Главрыба» и обществом «Гамбринус» вопроса о размере платы за пользование объектом, поэтому управляющая компания не лишена возможности разрешить конфликтную ситуацию в рамках существующих обязательственных отношений с обществом «Главрыба».

Между тем судами не учтено следующее.

Суды трех инстанций подтвердили, что спорный объект принадлежит на праве собственности владельцам паев инвестиционного фонда, интересы которых представляет управляющая компания, и данное право зарегистрировано в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сделки, на основании которых данный объект поступил в состав имущества инвестиционного фонда, судами не были признаны недействительными или незаключенными. Также суды трех инстанций не опровергли довода управляющей компании о том, что спорный объект находится в незаконном владении общества «Гамбринус», с которым у нее нет обязательственных отношений.

Ввиду изложенного суды согласились с квалификацией заявленного управляющей компанией требования как виндикационного, однако отказали в его удовлетворении. При этом основанием для такого отказа послужили не положения статьи 302 Гражданского кодекса, не вывод судов о том, что у истца при указанных обстоятельствах вообще отсутствует право на использование данного способа защиты, и не установленный судом пропуск срока исковой давности.

Отказывая в удовлетворении виндикационного иска собственника, защищающего свое вещное право на принадлежащий ему спорный объект в отношениях с лицом, которое, зная собственника данного объекта, получило объект во временное владение и пользование от лица, таковым не являющегося, хотя и получившего этот объект от самого собственника,

суды сослались на статью 10 Гражданского кодекса, усмотрев в действиях истца злоупотребление правами.

Статьей 10 Гражданского кодекса в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, установлено, что не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В случае несоблюдения данного требования арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Положениями этой же статьи в редакции Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ определено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения данных требований суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом. Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков.

Таким образом, закон разрешает суду в качестве санкции за заведомо недобросовестное поведение или злоупотребление в иных формах субъективным правом отказать в защите данного права.

Однако управляющая компания, заявляя в арбитражный суд настоящее требование, обращалась за защитой вещного права – права собственности. Установив наличие этого права, на защиту которого было направлено виндикационное требование истца, и отказав в его удовлетворении со ссылкой на статью 10 Гражданского кодекса, то есть по основаниям, отличным от предусмотренных правилами данного Кодекса для такого рода требований, суды не учли, что тем самым они не просто

отказали истцу в защите его права, а по существу лишили собственника объекта недвижимого имущества возможности вернуть владение и пользование спорным объектом, то есть лишили собственника соответствующих вещных правомочий.

Отказав управляющей компании в удовлетворении виндикационного требования и сохранив право владеть и пользоваться спорным объектом за обществом «Гамбринус», суды не определили на будущее ни характер взаимоотношений между собственником объекта и его владельцем, ни судьбу спорного объекта, а также не учли правовых последствий такого решения, принимая во внимание положения пункта 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, положения статей 234, 301 и 302 Гражданского кодекса, разъяснения, изложенные в постановлении 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». Соответствующим правовым последствием принятых судебных актов явилось то, что, отказав управляющей компании в удовлетворении заявленного требования, направленного на защиту вещного права, со ссылкой на статью 10 Гражданского кодекса, суды по существу признали за обществом «Гамбринус» неограниченное по времени право владеть и пользоваться чужим объектом в отсутствие какого-либо основания для такого владения и пользования.

Общество «Гамбринус» как собственник размещенного в объекте оборудования, получая спорный объект во временное владение и пользование по краткосрочному договору субаренды, пусть и признанному судом впоследствии недействительным, не могло не понимать, какие последствия, предусмотренные нормами Гражданского кодекса и условиями договора, повлечет прекращение действия этого договора, и не

могло рассчитывать на безоговорочное и безусловное сохранение за собой владения и пользования спорным объектом.

Таким образом, оспариваемые судебные акты не учитывают нормы статей 301 и 302 Гражданского кодекса, в силу которых собственник здания имеет право истребовать его у незаконного владельца, и то обстоятельство, что в данном здании находится принадлежащее незаконному владельцу оборудование, которое при его установке было прочно соединено с этим зданием и которое имеет значительную ценность, само по себе не может служить основанием для лишения собственника прав в отношении принадлежащего ему имущества и наделения этими правами незаконного владельца и не может служить основанием для отказа в удовлетворении виндикационного требования собственника здания. При виндикации здания к соответствующим отношениям между собственником здания и собственником оборудования подлежат применению правила статьи 303 Гражданского кодекса.

Однако, как установлено судами и следует из материалов дела, спорный объект был введен в эксплуатацию в 1972 году в составе производственного комплекса пивоваренного завода совместно с установленным в нем технологическим оборудованием. Спорный объект и производственно-технологическое оборудование с момента ввода в эксплуатацию использовались по единому назначению. Кроме того, заключением эксперта подтверждено, что без причинения вреда как оборудованию, так и зданию, в котором оно размещено, извлечение оборудования невозможно.

В данном конкретном случае спорный объект был изначально создан не как простое соединение отдельных объектов – здания и оборудования – сохраняющих и после такого соединения статус самостоятельных объектов оборота, а как единая вещь, части которой после их соединения не могут рассматриваться как самостоятельные вещи.

Установив данные обстоятельства, суды тем не менее не дали квалификации спорному объекту и оборудованию как неделимой вещи.

Статьей 133 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ) предусмотрено, что вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются. Отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь регулируются правилами главы 16, статьи 1168 данного Кодекса.

Исходя из фактических обстоятельств строительства и эксплуатации пивоваренного завода с учетом названной нормы, несмотря на формальное существование двух собственников – собственника здания и собственника оборудования, отношения между этими лицами могут быть квалифицированы как отношения между сособственниками неделимой вещи, между которыми сложился определенный порядок пользования этой вещью, попыткой оформления которого могут быть признаны подписанные ими договоры аренды и субаренды.

Управляющая компания и общество «Гамбринус» вправе использовать предусмотренные законом способы защиты своих прав на спорный неделимый объект в том числе и в отношениях между собой, в частности они не лишены права требовать признания общей долевой собственности на данный неделимый объект, определения размера принадлежащих им долей в праве собственности на него и внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также определения порядка владения, пользования и распоряжения этим объектом.

С учетом такого характера отношений между истцом и ответчиком, а также положений главы 16 и статей 301 и 302 Гражданского кодекса требование истца о виндикации не подлежало удовлетворению.

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 Удмуртской Республики от 20.04.2012 по делу № А71-572/2011, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 08.05.2013 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Траст-Капитал» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов