



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4240/14

Москва

1 июля 2014 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., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Маковской А.А., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Новосибирский машиностроительный завод «Буровая техника» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.03.2014 по делу № А45-2923/2013 Арбитражного суда Новосибирской области.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Новосибирский машиностроительный завод «Буровая техника» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к мэрии города Новосибирска о признании права собственности на нежилое здание общей площадью 236,2 кв. метра, инвентарный номер 35:01890/001, лит. А1, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Декабристов, д. 269 (далее – спорный объект, спорное здание, здание).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены граждане Агекян Акоп Мишаевич, Батищев Александр Николаевич, Валов Алексей Павлович, Глотов Виктор Егорович, Гончар Владимир Александрович, Дроздов Сергей Вячеславович, Дюднева Светлана Георгиевна, Елисеева Ольга Михайловна, Зебницкий Владимир Васильевич, Игнатенко Ирина Валентиновна, Карпенко Валерий Александрович, Койфман Яков Михайлович, Легкий Владимир Николаевич, Олейников Анатолий Анатольевич, Пермяков Владимир Анатольевич, Петренко Константин Эдуардович, закрытое акционерное общество «РЕНЕКС», закрытое акционерное общество «СИБРЕНТГЕН», закрытое акционерное общество «Типография «Корина».

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 06.09.2013 иск удовлетворен.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 13.03.2014 названные судебные акты отменил, в удовлетворении иска отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными

судами норм материального права и указывая на несоответствие его выводов правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.09.2012 № 5698/12 (далее – постановление № 5698/12), решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявление Глотов В.Е. и Игнатенко И.В. просят постановление суда кассационной инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, завод «Буровая техника» в 1994 году по итогам приватизации был преобразован в акционерное общество открытого типа «Буровая техника» (далее – АООТ «Буровая техника»), план приватизации утвержден постановлением мэрии города Новосибирска от 22.06.1994 № 817.

Общим собранием акционеров АООТ «Буровая техника» от 21.12.1998 принято решение о реорганизации в форме выделения из его состава общества, являющегося правопреемником АООТ «Буровая техника» согласно разделительному балансу и передаточному акту от 17.03.2000.

Из акта оценки стоимости незавершенного капитального строительства (приложение № 2 к акту приватизации завода) следует, что на 01.07.1992 в ведении завода «Буровая техника» числилось спорное здание, строительство которого началось в 1990 году.

Указывая на то обстоятельство, что спорное здание было построено хозяйственным способом за счет своих средств, принято в эксплуатацию актом рабочей комиссии от 13.01.1995 (строительство окончено 28.12.1994), общество, ссылаясь в обоснование иска на положения

статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска в соответствии с положениями статьи 222 ГК РФ, приняв во внимание, что спорное здание расположено на принадлежащем обществу земельном участке, не нарушает охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, пришел к выводу о наличии другого правового обоснования для удовлетворения иска общества. Со ссылкой на правовую позицию, изложенную в постановлении № 5698/12, суд указал, что поскольку спорное здание построено хозяйственным способом за счет собственных средств правопродшественником общества до 01.01.1995, оно не может быть признано самовольной постройкой.

Согласно части 1 статьи 7, статье 14 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» у правопродшественника общества возникло право собственности на построенный им хозяйственным способом спорный объект недвижимости, которое в силу закона впоследствии перешло к обществу. Поскольку у общества отсутствует возможность в административном порядке зарегистрировать право собственности на спорное здание, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования истца.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав, что общество обладает земельным участком, на котором находится здание, на праве общей долевой собственности. В этой связи при отсутствии согласия других участников долевой собственности на удовлетворение судом требования общества их права в силу статей 246, 252 ГК РФ будут нарушены. При этом суд сослался на дело № А45-23943/2012 Арбитражного суда Новосибирской области, в рамках которого рассматривалось заявление

общества о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – управление Росреестра) в регистрации права собственности общества на спорное здание и его перехода к другому лицу. В рамках указанного дела, по мнению суда кассационной инстанции, судом первой инстанции констатировано отсутствие у общества правоустанавливающих документов на спорное здание, а также нарушение прав других участников долевой собственности на земельный участок. При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции в иске отказал.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

Отказывая в удовлетворении требования общества, суд кассационной инстанции по существу исходил из нарушения признанием за обществом права собственности на спорное здание прав других лиц – сособственников земельного участка, на котором расположено это здание.

Однако суд кассационной инстанции при этом не принял во внимание, что согласно установленным по делу обстоятельствам спорное здание было начато строительством в 1990 году, достроено в 1995 году правопреемником общества, у которого первоначально и возникло право собственности.

Требования общества, по существу, сводятся к подтверждению права собственности на здание, возникшего до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), у его правопреемника и перехода этого права к обществу в силу реорганизации как к универсальному правопреемнику.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 59 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 № 10/22), если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, может быть удовлетворен в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Из установленных по делу обстоятельств следует, что право собственности на спорный объект возникло у истца ранее, чем право общей долевой собственности сособственников (в том числе и общества) на земельный участок, на котором расположен этот объект: договор купли-продажи земельного участка заключен ими с мэрией города Новосибирска 20.05.2010. Спорное здание находится во владении общества с момента его передачи правопреемнику общества и по настоящее время.

Поскольку к обществу право собственности на здание перешло в результате реорганизации его правопреемника в 2000 году, а у последнего это право возникло задолго до регистрации права общей долевой собственности на земельный участок под спорным зданием, сам по себе факт нахождения земельного участка в общей долевой собственности в отсутствие не подтвержденного материалами дела факта нарушения прав других участников долевой собственности регистрацией права собственности на здание не может являться препятствием для удовлетворения требования истца и нарушать права других участников права общей долевой собственности на участок.

Президиум также считает необходимым отметить, что поскольку общество исчерпало предусмотренные законом возможности легализовать

спорное здание в административном, внесудебном порядке, отказ в удовлетворении иска при указанных обстоятельствах повлечет правовую неопределенность в правах на здание.

При этом сам по себе факт наличия решения Арбитражного суда Новосибирской области от 30.11.2012 по делу № А45-23943/2012 не препятствует удовлетворению настоящего иска, поскольку в указанном деле проверялся отказ управления Росреестра в регистрации перехода права собственности от истца к третьему лицу по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на предмет соответствия закону его действий по государственной регистрации в границах соответствующих полномочий. Учитывая, что спор по настоящему делу направлен на установление оснований возникновения права собственности у общества на спорное здание в рамках искового производства, требования общества согласуются с разъяснениями, изложенными в пункте 56 постановления № 10/22.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, признавая подлежащим удовлетворению заявленный иск, обоснованно указал на то, что при установленных по делу обстоятельствах спорный объект не может являться самовольной постройкой.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении № 5698/12, понятие «самовольная постройка», предусмотренное статьей 222 ГК РФ, применимо в отношении зданий, строений, сооружений, не являющихся индивидуальными жилыми домами, начиная с 01.01.1995, то есть после введения в действие части первой ГК РФ (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ). Здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.

Виду изложенного, поскольку спорное здание было начато строительством и достроено правопреемником общества до 01.01.1995, оно не может быть признано самовольной постройкой.

Согласно приведенной правовой позиции и исходя из положений части 1 статьи 7, статьи 14 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» у правопреемника общества возникло право собственности на построенное им хозяйственным способом здание, которое в силу закона (абзац третий пункта 2 статьи 218 ГК РФ – вследствие реорганизации правопреемника и выделения из его состава общества) впоследствии перешло к обществу.

При названных обстоятельствах постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 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 Западно-Сибирского округа от 13.03.2014 по делу № А45-2923/2013 Арбитражного суда Новосибирской области отменить.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 06.09.2013 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2013 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов