



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3809/12

Москва

4 сентября 2012 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.,
Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Козловой О.А.,
Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Лондон
Бридж Маркет» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого
арбитражного апелляционного суда от 15.09.2011 и постановления
Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.12.2011 г. по
делу Арбитражного суда г. Москвы № А40-7912/11-28-61

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Лондон Бридж
Маркет» (ответчика) – Стрельцов А.В., Зурабян А.А.;

от Префектуры Южного административного округа г. Москвы (истца) – Говорова Л.Е.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третье лицо) – Ущенко С.С., Леонова Т.А.;

Заслушав и обсудив доклад Председателя Высшего Арбитражного суда Российской Федерации Иванова А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Префектура Южного административного округа г. Москвы (далее – Префектура) обратилась с иском к закрытому акционерному обществу «Лондон Бридж Маркет» (далее – Общество) о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимого имущества площадью 1526,7 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Сумской проезд, вл. 2Б.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, к участию в деле привлечены Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – Департамент), Управление Росреестра по городу Москве (далее – Управление).

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 09.06.2011 в удовлетворении иска отказано, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2011 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены в полном объеме. Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.12.2011 оставил постановление Девятого арбитражного апелляционного суда без изменения, а кассационную жалобу Общества без удовлетворения.

В заявлении о пересмотре в порядке надзора судебных актов апелляционной и кассационной инстанций Общество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, и оставить без изменения решение суда первой инстанции.

Общество полагает, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

В отзывах на заявление Префектура и Управление просят оспариваемые судебные акты оставить без изменения, а заявление Общества без удовлетворения. Управление оставляет разрешение спора на усмотрение суда.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции оценил представленные сторонами доказательства, включая свидетельство о государственной регистрации прав, в соответствии с которым 11.08.1999 г. в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о регистрации права собственности закрытого акционерного общества «Лондон Бридж Маркет» на здание площадью 1533 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пр. Сумской, вл. 2Б, и сделал вывод о природе спорного имущества как недвижимости. Последующая корректировка площади и технических характеристик спорного недвижимого имущества и внесение 08.04.2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве записи о государственной регистрации права собственности Общества в отношении здания площадью 1526,7 кв. м. по адресу: г. Москва, пр. Сумской, д. 2Б, данный вывод подтверждают. Согласно справки БТИ о состоянии здания и кадастровому паспорту от 01.03.2011 спорный объект является отдельно стоящим двухэтажным зданием площадью 1526,7 кв. м., имеющим водопровод, канализацию и электричество.

Согласно пункту 52 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного суда

Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Целью заявленных Префектурой исковых требований является защита прав на земельный участок, на котором расположено спорное здание. При этом вопрос о принадлежности данного объекта ответчику перед судом не ставился.

Обстоятельства, перечисленные в пункте 52 Постановления № 10/22, по мнению суда первой инстанции, отсутствуют и, следовательно, истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. При этом суд отказал ответчику в применении срока исковой давности, посчитав, что на спорные отношения она не распространяется в соответствии со статьями 208 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, не согласившись с решением суда первой инстанции, указал, что истцом выбран надлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку спор о принадлежности здания на праве собственности ответчику отсутствует, таким образом, предъявление иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения или иска о признании права собственности не приведет к восстановлению нарушенного права истца. Вывод о неприменимости к заявленным требованиям срока исковой давности суд апелляционной инстанции посчитал верным, сославшись на пункт 57 Постановления Пленума

№ 10/22, согласно которому в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется. При этом суд указал, что рассматриваемый спор не связан с лишением ответчика владения либо наделением истца правом владения спорным имуществом.

Суд кассационной инстанции оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

Между тем, судами при рассмотрении дела не учтены следующие обстоятельства.

Из материалов дела следует, что земельный участок был предоставлен во владение правопродшественнику Общества – открытому акционерному обществу «Лондон Бридж Интернешнл» на основании договора аренды земельного участка от 21.10.1997 г. Данный договор был заключен в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 06.10.1997 г. №01-21-1236. В результате заключения между открытым акционерным обществом «Лондон Бридж Интернешнл» и ответчиком по настоящему делу договора купли-продажи права аренды земельного участка от 15.05.1998 к последнему перешли все права и обязанности арендатора земельного участка. Состоявшийся переход прав подтверждается также дополнительным соглашением к договору аренды от 06.10.1997 г. заключенным между арендодателем и Обществом 01 декабря 1998 г. В последующем договоры аренды земельного участка неоднократно перезаключались и в настоящее время ответчик владеет спорным земельным участком на основании договора аренды от 31.03.2005 г. № М-05-500726, заключенного между Обществом и Департаментом, в соответствии с которым земельный участок, площадью 3300 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Сумской проезд, вл. 2Б, предоставляется арендатору для эксплуатации расположенного на нем торгового комплекса. Указанный договор заключен в соответствии с

распоряжением префекта Южного административного округа от 18.03.2005 г. № 01-41-641.

Судом первой инстанции сделан вывод о том, что возведенное на земельном участке спорное здание является объектом недвижимого имущества. Аналогичный вывод усматривается также и из кадастрового паспорта от 01.03.2011 с описанием здания как объекта капитального строительства. Вместе с тем, из материалов дела невозможно сделать однозначный вывод о характеристиках спорного здания именно как объекта недвижимого имущества. В частности, в справке БТИ о состоянии здания/помещения Ф № 5 от 01.03.2011 г. содержатся сведения о том, что объект возведен с помощью металлических панелей. Суды первой и апелляционной инстанций также дали различную квалификацию возведенному объекту. При таких обстоятельствах иск о признании зарегистрированного права отсутствующим мог быть предъявлен.

Сам по себе факт регистрации объекта как недвижимого имущества, в отрыве от его физических характеристик, в едином государственном реестре прав не является препятствием для предъявления данного иска. Тем не менее, Президиум не находит оснований для передачи дела на новое рассмотрение в связи со следующим.

Вывод судов о неприменении срока исковой давности к требованию о признании права отсутствующим в настоящем деле является ошибочным. В соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности равен трем годам. Случаи, когда исковая давность не применяется, установлены в статье 208 Гражданского кодекса Российской Федерации. В частности, исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В соответствии с пунктом 57 Постановления № 10/22 течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП.

В настоящем деле право собственности ответчика на спорное здание зарегистрировано 11.08.1999 г. запись № 77-01/00-01/1999-19000, то есть с момента регистрации права прошло более 12 лет. С учетом неоднократного продления договора аренды земельного участка, а также принимая во внимание контрольные функции, которые возложены на органы государственной власти города Москвы, включая Префектуру Южного административного округа г. Москвы, довод истца о том, что он узнал о нарушении права только 17.05.2010 г. из письма Департамента № 33-5Т5-331/10-(2) подлежит отклонению.

Отсутствуют основания для применения в настоящем деле положений абзаца 3 пункта 57 Постановления № 10/22, согласно которому в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Доказательств, свидетельствующих о том, что истец является собственником или владельцем здания, в деле не имеется, а ответчик, напротив, является владельцем здания, а также занимает спорный земельный участок на законных основаниях. Право собственности ответчика на спорное здание зарегистрировано в едином государственном реестре прав. Факт возведения спорного здания ответчиком, а равно его принадлежность последнему истец не оспаривал, свои права на него не заявлял.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты апелляционной и кассационной инстанции как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат

отмене, а решение суда первой инстанции, поскольку оно не привело к принятию неверного судебного акта, – оставлению без изменения.

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 Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.12.2011 по делу № А40-7912/11-28-61 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2011 по тому же делу оставить без изменения.

Председательствующий

А. А. Иванов