

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

307-ЭС14-8183

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А56-80473/2013

Г.Москва

Резолютивная часть оглашена 21.05.2015.

Полный текст определения изготовлен 28.05.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Маненкова А.Н., Поповой Г.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А56-80473/2013 по кассационной жалобе Комитета по управлению городским имуществом на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.03.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.10.2014 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Эго-Стиль» (г. Санкт-Петербург) к Комитету по управлению городским имуществом (г. Санкт-Петербург) о признании права собственности на нежилые помещения, при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (г. Санкт-Петербург)

В судебном заседании приняли участие :

От общества с ограниченной ответственностью «Эго-Стиль» - Шварц М.З., Петухова А.А., Петухов В.И., Сафонов П.А.;

от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – Стародубцева В.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Эго-Стиль» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Комитету по управлению городским имуществом (далее – комитет) о признании права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д. 12, лит. А.

Требования общества основаны на положениях статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). Истец в обоснование иска указал на добросовестное, открытое и непрерывное владение спорным недвижимым имуществом как своим собственным в течение более пятнадцати лет.

При рассмотрении дела суды установили, что правопродшественник истца - общество с ограниченной ответственностью «СантехРемСтрой» (далее – общество «СантехРемСтрой») по результатам торгов по продаже имущества должника - акционерного общества открытого типа «Гидроэлектромонтаж», проведенных 17.11.1997 Невским районным федеральным судом Санкт-Петербурга, приобрело спорные нежилые помещения.

По акту приема-передачи от 30.01.1998 объекты переданы обществу «СантехРемСтрой», право собственности общества 28.05.1999 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее - ЕГРП). Обязательство по оплате приобретаемых помещений истцом было исполнено.

Между тем торги по продаже указанных помещений были оспорены комитетом. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.08.2000 по делу № А56-2039/99, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 16.10.2000, требование о признании недействительными результатов торгов было удовлетворено, применены последствия недействительности торгов путем возврата помещений в казну Санкт-Петербурга, а денежные средства покупателю - обществу «СантехРемСтрой». Однако указанные судебные акты были отменены постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.12.2000, в иске комитета отказано.

При рассмотрении этого дела в порядке надзора Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановлением от 30.10.2001 № 9003/99 постановление суда кассационной инстанции от 13.12.2000 было

отменено полностью; решение от 21.08.2000 и постановление от 16.10.2000 отменены в части возврата покупателю уплаченных по договору купли-продажи сумм, дело в отмененной части направлено на новое рассмотрение в первую инстанцию того же суда. В остальной части судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2001 № 9003/00 было указано о том, что по результатам оспоренных торгов продано не имущество должника, а государственное имущество, которое находилось у последнего не на праве хозяйственного ведения, а в пользовании.

В отношении спорных помещений комитетом также был заявлен иск об истребовании их из чужого незаконного владения истца, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.01.2000 по делу № А56-31691/99, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 29.03.2000, в иске было отказано.

Считая, что с момента получения спорных помещений в фактическое владение срок, предусмотренный статьей 234 Гражданского кодекса для приобретения в собственность недвижимых объектов наступил, общество при обращении в суд полагало о наличии оснований для признания права собственности на них по приобретательной давности.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.03.2014, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 27.10.2014 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

Принимая судебные акты об удовлетворении требования общества, суды исходили из того, что оно открыто и непрерывно владеет спорными помещениями как своими собственными в течение срока приобретательной давности. Поскольку приобретая упомянутые помещения на торгах, общество не знало и не должно было знать об отсутствии у АООТ «Гидроэлектромонтаж» права собственности на них, ссылаясь при этом на выводы судов по делу № А56-31691/99, а также разъяснения, изложенные в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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), суды признали наличие оснований о возникновении у общества права собственности на спорные помещения в силу приобретательной давности.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, комитет просит отменить указанные судебные акты, указывая на нарушение судами положений статьи 234 Гражданского кодекса, а также о том, что владение обществом спорных помещений является недобросовестным. По

мнению заявителя, истец не соответствует требованиям, установленным законом для приобретения права собственности на спорные помещения в силу приобретательной давности.

При рассмотрении дела представитель комитета указал о переименовании представляемой организации на Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе комитета и выступлении присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Постановлением № 10/22 было разъяснено, что при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать : давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности, давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении, и такое владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности (пункт 15).

Удовлетворяя заявленный по делу иск, суды пришли к выводу о том, что общество является добросовестным приобретателем, открыто и непрерывно владеет спорными помещениями более 15 лет. Суды согласились с истцом о начале течения срока приобретательной давности с 30.01.1998 – даты акта передачи помещений.

Считая истца добросовестным владельцем, суды исходили из того, что он, как следует из решения по делу № А56-31691/99, в момент получения владения, не знал и не должен был знать об отсутствии оснований возникновения у него права собственности. Спорные помещения приобретены истцом на публичных торгах, данных, свидетельствующих о том, что на момент проведения торгов общество знало или должно было знать о принадлежности имущества Санкт-Петербургу, не имеется. Как указал суд кассационной инстанции, последующее в судебном порядке признание торгов недействительными, данного обстоятельства не изменяет.

Между тем, проверяя указанный вывод судов о добросовестности владения истцом спорных помещений, Судебная коллегия полагает, что он сделан без учета обстоятельств и правовой оценки выводов судов по другому делу - А56-2039/99, рассмотренному с участием тех же сторон, и обстоятельства по которому на основании статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должны быть учтены при рассмотрении настоящего дела.

Как было указано выше, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.08.2000 по делу № А56-2039/99 в связи с признанием торгов и заключенной сделки купли – продажи помещений недействительными, на истца была возложена обязанность возвратить спорные помещения в казну Санкт-Петербурга. Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.12.2000 указанные акты были отменены, но Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации акты судов первой и апелляционной инстанции были оставлены без изменения в указанной части, в том числе по возложению на ответчика обязанности возвратить имущество в собственность г.Санкт-Петербурга.

При рассмотрении указанного дела Президиум с учетом всех установленных по делу обстоятельств по проведению торгов, пришел к выводу о том, что поскольку из документации о проведении торгов покупатель мог знать об отсутствии у акционерного общества открытого типа «Гидроэлектромонтаж» прав на эти помещения и продажу с торгов имущества, не принадлежавшее должнику, истец не может быть являться добросовестным приобретателем указанного имущества.

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.08.2000 по делу № А56-2039/99, возлагающее на истца обязанность по возврату им имущества в собственность г.Санкт-Петербург, в нарушение статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации до настоящего времени не исполнено.

Кроме того, Судебная коллегия, исследуя выводы судов при принятии оспариваемых по настоящему делу судебных актов и указанную в обоснование их принятия ссылку на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.01.2000 по делу №А56-31691/99, которым было отказано комитету в истребовании имущества из владения истца, пришла к следующему выводу.

Как следует из решения суда первой инстанции по делу №А56-31691/99, суд при отказе в иске исходил из соответствия закону проведенных торгов, установив эти обстоятельства из актов, принятых по делу А56-2039/99 : постановления апелляционной инстанции от 11.05.1999 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.07.1999, которыми было отказано в удовлетворении иска о признании торгов и сделки купли – продажи помещений недействительными.

Между тем указанные судебные акты были впоследствии отменены постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 25.04.2000 с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой

инстанции. При новом рассмотрении дела решением от 21.08.2000 требования комитета были вновь признаны обоснованными, на истца возложена обязанность возвратить имущество в казну Санкт-Петербурга, которое постановлением апелляционной инстанции от 16.10.2000 оставлено без изменения. Как было уже указано ранее, указанные судебные акты постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.12.2000 были отменены, в удовлетворении иска отказано. Однако Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда от 30.10.2001 постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.12.2000 было отменено.

Таким образом, поскольку при рассмотрении дела №А56-31691/99 суд исходил из выводов, изложенных в судебных актах, которые были впоследствии отменены, а по результатам рассмотрения дела А56-2039/99 Президиум признал истца недобросовестным приобретателем, судам при рассмотрении настоящего дела следовало учесть это обстоятельство, руководствоваться выводами, содержащимися в судебных актах по последнему указанному делу, в том числе в постановлении Президиума от 30.10.2001.

При этом коллегия также принимает во внимание, что по делу №А56-31691/99, отказ в иске комитету в истребовании имущества из владения истца не был мотивирован пропуском срока исковой давности.

Судебная коллегия также полагает, что судами при рассмотрении дела не принято во внимание то обстоятельство, что в течение срока, предусмотренного статьей 234 Гражданского кодекса, в отношении спорных помещений с участием сторон был рассмотрен еще один спор по делу № А56-17137/2002. Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.11.2003 по указанному делу были отменены судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, и удовлетворено требование комитета о признании права собственности Санкт-Петербурга на спорные помещения.

Изложенное свидетельствует о том, что лицо, право собственности которого в результате проведения недействительных торгов было незаконно прекращено в отсутствие на то правовых оснований, без наличия его волеизъявления, имело намерение восстановить свой титул собственника. На основании указанного судебного акта в ЕГРП внесена запись о праве собственности публичного образования, которая являлась актуальной на момент рассмотрения спора судами. При указанных обстоятельствах истец знал, что он владеет имуществом другого лица, перед которым у него имеется неисполненная обязанность передать эти спорные помещения.

Таким образом, по мнению Судебной коллегии, выводы судов о добросовестности владения истцом спорных помещений нельзя признать обоснованными, что не позволяет согласиться с ними о наличии оснований для удовлетворения заявленного истцом иска о признании права собственности по приобретательной давности в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса, судебные акты по делу в связи с чем подлежат отмене.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.03.2014, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.10.2014 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Эго-Стиль» к Комитету по имущественным отношениям Санкт-Петербурга о признании права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д. 12, лит. А., отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

Борисова Е.Е.

Судьи

Маненков А.Н.

Попова Г.Г.