

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС17-15547

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05 марта 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 01.03.2018.
Полный текст определения изготовлен 05.03.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Киселевой О.В., Поповой Г.Г.,
при участии от закрытого акционерного общества «Комбилд» Карпенко А.В. (доверенность от 15.03.2016), от Департамента имущественных отношений Краснодарского края Сергеева Р.М. (доверенность от 22.12.2017),
рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А32-7948/2016 по кассационной жалобе закрытого акционерного общества «Комбилд» (г. Краснодар) на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.08.2017,

УСТАНОВИЛА:

Закрытое акционерное общество «Комбилд» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее – Департамент), государственному унитарному предприятию «Кубаньсоцподдержка» (далее – Предприятие) о признании отсутствующим права собственности Краснодарского края и права хозяйственного ведения Предприятия на нежилые помещения подвала

№ 10-16 лит. «под/А1» площадью 108 кв.м, расположенные по адресу: г. Краснодар, Красная ул., д. 42.

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 24.10.2016, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2017, удовлетворил иск Общества.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 17.08.2017 отменил указанные судебные акты и отказал Обществу в иске.

Общество, ссылаясь на существенное нарушение судом округа норм материального и процессуального права, его прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке постановления окружного суда 17.08.2017, в котором просит отменить данное постановление и оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

Определением от 01.02.2018 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу Департамент просит оставить без изменения постановление окружного суда, считая его законным и обоснованным.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы, а представитель Департамента доводы, приведенные в отзыве на нее.

Предприятие, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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 права 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 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества и Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что постановление окружного суда подлежит отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, Агропромышленный комитет Краснодарского края (далее - Агропромышленный комитет, арендодатель) и Общество (арендатор) 06.01.1992 заключили договор аренды подвального помещения площадью 107 кв.м, расположенного в нежилом здании по адресу: г. Краснодар, Красная ул., д. 42, на 20 лет для использования арендатором по своему

усмотрению при условии выполнения за счет собственных средств указанные в договоре ремонтные работы.

Департамент сельского хозяйства и продовольствия письмами от 01.04.2016 и от 24.09.2016 подтвердил передачу Обществу указанного помещения по договору от 06.01.1992 в долгосрочную аренду на условиях конкурса и факт выполнения Обществом предусмотренных данным договором работ на основании утвержденных арендодателем сметы и актов выполненных работ.

Комитет по управлению государственным имуществом Краснодарского края (далее – Комитет, арендодатель) и Общество (арендатор) 04.06.1996 заключили договор № 407 аренды указанного подвального помещения площадью для использования под кафе на срок по 01.01.1997.

Стороны 23.08.1996 заключили дополнительное соглашение к договору аренды от 04.06.1996, которым определили следующее: Комитет и арендатор перезаключили договор от 06.01.1992, заключенный Агропромышленным комитетом и Обществом, который признается заключенным на условиях конкурса аренды указанного подвального помещения; срок аренды устанавливается до 01.01.2012; арендатор имеет право на выкуп арендуемых площадей в соответствии с действующим законодательством.

На основании договора аренды от 04.06.1996 № 407 с учетом дополнительного соглашения от 23.08.1996 и пункта 4.5 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 № 1535, Комитет (продавец) и Общество (покупатель) заключили договор от 25.12.1996 № 7/7 купли продажи объекта арендованного Обществом подвального помещения.

Разделом 2 договора купли-продажи предусмотрено, что объект нежилого фонда продается по цене 67 524 000 руб., определенной актом оценки объекта нежилого фонда, сданного в аренду, являющегося неотъемлемой частью договора.

Пунктами 4.1 и 5.1 указанного договора установлено, что оплата приобретаемого помещения осуществляется покупателем в течение 10 дней со дня подписания договора единовременно по безналичному расчету на расчетный счет Фонда государственного имущества Краснодарского края (далее - Фонд).

Покупатель исполнил обязательство по оплате приобретенного имущества путем перечисления денежных средств, что подтверждается платежным поручением от 06.01.1997 № 69, квитанцией от 08.01.1997 № 33 и письмом Фонда от 06.05.2016.

Фонд 14.01.1997 выдал Обществу свидетельство о регистрации 14.01.1997 в краевом реестре в отношении имущества, находившегося ранее в краевой и федеральной собственности (регистрационный номер 201 к), сделки (договора купли-продажи от 25.12.1996 № 7) по выкупу нежилого помещения площадью 105,6 кв.м, расположенного по адресу:

г. Краснодар, Красная ул., д. 42, и свидетельство о праве собственности Общества на данное помещение.

Во исполнение постановления администрации Краснодарского края от 26.09.1996 № 439 «О дополнительных мерах социальной защиты населения Краснодарского края» (в редакции постановления от 01.11.1996 № 503) по акту приема-передачи от 14.03.1997 на баланс и в оперативное управление Краевого фонда социальной защиты населения переданы объекты краевой собственности – нежилые помещения первого этажа площадью 304,3 кв.м и подвальные помещения площадью 216,5 кв.м, находящиеся в здании по указанному адресу.

Глава администрации Краснодарского края распоряжением от 16.09.1999 № 1436-р поручил Краевому фонду социальной защиты населения передать с баланса, а Государственному учреждению по эксплуатации административных зданий администрации края (далее - Учреждение) принять на баланс и в оперативное управление подвальные помещения общей площадью 216,5 кв.м, расположенные в названном нежилом здании, а распоряжением от 22.12.2000 № 1844/р внес изменения в распоряжение от 16.09.1999 № 1436-р в части площади помещений и указал, что площадь передаваемых Учреждению подвальных помещений составляет 110,9 кв.м.

Департамент приказом от 03.09.2004 прекратил право оперативного управления Учреждения на указанные подвальные помещения и закрепил данное имущество на праве оперативного управления за Департаментом социальной защиты населения Краснодарского края.

Таким образом, подвальные помещения площадью 110,9 кв.м в указанном здании остались в государственной собственности Краснодарского края, а подвальные помещения, площадь которых по результатам измерений бюро инвентаризации была установлена в размере 108 кв.м с присвоением № 10-16 лит. «под/А1», в результате приватизации перешли в собственность Общества.

Между тем спорные подвальные помещения № 10-16 были внесены в Реестр государственной собственности Краснодарского края, а в 2006 году на них было зарегистрировано право собственности Краснодарского края.

Приказом от 26.04.2007 № 389 Департамент закрепил нежилые подвальные помещения № 10-16 на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием «Краснодарская краевая фирма труда и занятости» (правопреемник Предприятия). Данное право в 2008 году зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

В 2012 году Предприятие, ссылаясь на то, что за ним зарегистрировано право хозяйственного ведения на спорные подвальные помещения, обратилось в арбитражный суд с иском о выселении Общества. Арбитражный суд Краснодарского края, рассмотрев дело № А32-1462/2012 в отсутствие Общества, решением от 29.08.2012 удовлетворил иск Предприятия, указав на наличие в ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности Краснодарского края и права хозяйственного ведения на спорные помещения и на то, что ответчик, не явившийся в судебное заседание, не представил

доказательств наличия какой-либо сделки, направленной на возникновение у него права пользования этими помещениями.

По жалобе Общества на решение от 29.08.2012 по указанному делу Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд восстановил Обществу срок на подачу апелляционной жалобы, определением от 06.05.2013 перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дел арбитражным судом первой инстанции, сделав вывод о том, что суд принял решение в отсутствие ответчика, не извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства в связи с нарушением органом почтовой связи правил доставки судебных извещений, постановлением от 31.05.2013 отменил решение от 29.08.2012 и отказал Предприятию в иске. Апелляционный суд установил, что Общество приобрело спорные помещения в результате сделки приватизации и владеет ими на законных основаниях.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 26.08.2013 отменил постановление апелляционного суда от 31.05.2013 и направил дело на новое рассмотрение в апелляционный суд, посчитав неверным его вывод о ненадлежащем извещении Общества о судебном разбирательстве в суде первой инстанции.

При новом рассмотрении апелляционный суд определением от 11.10.2013 прекратил производство по апелляционной жалобе Общества, указав на то, что ранее ошибочно восстановил ему срок на подачу жалобы.

Общество в 2013 году обратилось в арбитражный суд с иском к Департаменту о признании права собственности на спорные помещения, возникшее в результате приватизации на основании договора купли-продажи от 25.12.1996. Арбитражный суд Краснодарского края решением от 13.03.2014 по делу № А32-37105/2013, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, отказал Обществу в иске, сославшись на наличие решения от 29.08.2012 по делу № А32-1462/2012 и на то, что Общество, не оспорив зарегистрированное право собственности Краснодарского края и хозяйственного ведения Предприятия на помещения, избрало неправильный способ защиты нарушенного права.

Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о признании отсутствующим зарегистрированных прав ответчиков в отношении спорного имущества, ссылаясь на то, что оно приобрело в собственность подвальные помещения № 10-16 в результате сделки по приватизации государственного имущества - договору купли-продажи от 25.12.1996, помещения находятся в его непрерывном владении, используются в предпринимательской деятельности, являются адресом его регистрации в качестве юридического лица, сведения о его праве собственности внесены Фондом в краевой реестр сделок приватизации, поэтому на них неправомерно было зарегистрировано право собственности Краснодарского края и право хозяйственного ведения Предприятия.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства,

в том числе договоры аренды спорных помещений, дополнительное соглашение к договору аренды от 04.06.1996, договор купли-продажи, документы об оплате помещения, свидетельства о регистрации сделки приватизации и праве собственности Общества, архивные документы, руководствуясь статьями 131, 208, 217, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 2, 4, 6, 12, 33 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции до 01.01.2017 (далее - Закон № 122-ФЗ), пунктом 4.5 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 № 1535 (действовавших в период заключения договора купли-продажи спорных помещений), разъяснениями, приведенными в пункте 52 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 Пленума № 10/22), пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее – Постановление Пленума № 43), пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», удовлетворили требования Общества.

Суды исходили из следующего: поскольку договор от 06.01.1992 о предоставлении Обществу в аренду спорного имущества заключался на конкурсной основе, а условиями перезаключенного договора аренды от 04.06.1996 предусмотрено право Общества на выкуп арендуемых помещений, договор от 25.12.1996 купли-продажи государственного имущества совершен в соответствии с действовавшим в этот период законодательством; право собственности Общества на спорные нежилые помещения возникло на основании возмездного договора от 25.12.1996, который в установленном законом порядке не оспорен и не признан недействительным, и зарегистрировано в соответствии с порядком, действовавшим на территории Краснодарского края до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, является ранее возникшим правом; Общество представило все необходимые документы, подтверждающие законность его владения помещениями с 1991 года; ответчики при подписании передаточного акта в 2007 году и при регистрации права собственности Краснодарского края и хозяйственного ведения Предприятия могли и должны были установить, кем фактически заняты спорные помещения, определить легитимность владения Обществом спорными помещениями; у ответчиков не имелось правовых оснований для регистрации соответствующих прав на спорные помещения; решение Арбитражного суда

Краснодарского края по делу № А32-1462/2012, которым удовлетворен иск Предприятия об истребовании спорных помещений из владения Общества, принималось в отсутствие представителя Общества без учета и оценки, представленных в настоящем деле документов, подтверждающих право собственности Общества на спорные помещения, возникшее до вступления в законную силу Закона № 122-ФЗ, в связи с чем не может иметь преюдициального значения для рассмотрения настоящего спора; поскольку истец владеет спорным помещением, требование о признании права собственности отсутствующим является разновидностью негаторного иска, исковая давность на которое в силу статей 208, 304 ГК РФ и разъяснений, приведенных в пункте 7 Постановления Пленума № 43, не распространяется.

Окружной суд, не сделав никаких выводов относительно оснований возникновения у Общества в 1996 году права собственности на спорные помещения в результате сделки приватизации, посчитал, что суды первой и апелляционной инстанций неправильно применили нормы процессуального права, отменил решение от 24.10.2016 и постановление апелляционного суда от 06.06.2017 и отказал Обществу в иске.

Суд округа указал на то, что решение Арбитражного суда Краснодарского края от 29.08.2012 по делу № А32-1462/2012 об удовлетворении иска Предприятия об истребовании из незаконного владения Общества спорных помещений в силу части 2 статьи 69 АПК РФ имеет преюдициальное значение для рассмотрения дела, так как в данном деле установлены обстоятельства, свидетельствующие об отсутствии у Общества правовых оснований для владения спорными помещениями, а в рамках дела № А32-37105/2013 Обществу было отказано в иске о признании за ним права собственности на спорное имущество, поскольку спор о праве был разрешен в деле № А32-1462/2012.

Судебная коллегия считает, что суд округа, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, неправильно применил нормы материального и процессуального права и не учел следующего.

Статьей 217 ГК РФ предусмотрено, что имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Суды первой и апелляционной инстанций, всесторонне исследовав представленные в дело доказательства, установили, что Общество стало собственником спорных помещений, ранее находившихся в собственности Краснодарского края, в результате возмездной сделки приватизации (договора купли-продажи от 25.12.1996), не оспоренной и не признанной недействительной в установленном порядке, зарегистрированной по правилам, действовавшим в Краснодаре крае на момент ее совершения. Продавцом по данному договору являлся Комитет (правопредшественник Департамента), наделенный полномочиями по распоряжению государственным имуществом Краснодарского края. Суды признали несостоятельным, противоречащим

имеющимся в деле доказательствам, довод Департамента и Предприятия о том, что договор от 25.12.1996 купли-продажи заключен с нарушением требований действовавшего в тот момент законодательства о приватизации.

Право собственности Общества, подтвержденное в том числе надлежащим свидетельством, выданным Фондом, возникло до введения в действие Закона № 122-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 6 Закона № 122-ФЗ (в редакции до 01.01.2017) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной названным Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу названного закона, является юридически действительной. Пунктом 2 статьи 4 Закона № 122-ФЗ (в указанной редакции) предусмотрено, что обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которые оформлены после введения в действие данного Закона (с 31.01.1998).

При таком положении суды первой и апелляционной инстанций правильно признали, что у Общества не было необходимости регистрировать ранее возникшее право собственности на эти помещения, а право собственности Краснодарского края и право хозяйственного ведения без правовых оснований зарегистрировано в отношении имущества, находящегося в собственности и владении Общества.

В пункте 52 Постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (в том числе, если право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующими является исключительным способом защиты, применение данного способа защиты возможно при условии исчерпания иных способов защиты (признание права, виндикация) и установления факта нарушения прав и законных интересов заинтересованного лица.

Поскольку у Общества возникло в январе 1997 года право собственности на спорные помещения, которые с 1991 года находятся в его законном владении, и в ЕГРП в отсутствие правовых оснований в 2006 и 2008 годах внесены записи о регистрации права собственности Краснодарского края на эти же помещения и право хозяйственного ведения Предприятия, судебными актами по делу № А32-37105/2013 Обществу было отказано в иске о признании права собственности на помещения по причине того, что оно не оспорило зарегистрированное право собственности Краснодарского края и хозяйственного ведения Предприятия на них, суды первой и апелляционной

инстанций пришли к правильному выводу о том, что единственным способом защиты и восстановления права собственности Общества является иск о признании отсутствующими права собственности Краснодарского края и права хозяйственного ведения Предприятия.

Суды первой и апелляционной инстанций обоснованно посчитали, что поскольку при рассмотрении дела № А32-1462/2012 арбитражный суд первой инстанции не исследовал обстоятельства, связанные с наличием либо отсутствием у Общества права собственности на спорные помещения, возникшее на основании договора купли-продажи от 25.12.1996, принял решение об истребовании помещений у Общества только ссылкой на наличие в ЕГРП сведений о закреплении в 2008 году помещений на праве хозяйственного ведения за Предприятием без учета и оценки документов, подтверждающих законность приватизации помещений, по смыслу части 2 статьи 69 АПК РФ решение по этому делу не может иметь преюдициального значения при рассмотрении настоящего спора.

Суд округа, не опровергнув выводы судов первой и апелляционной инстанции о законности возникновения у Общества права собственности на спорные помещения и об отсутствии правовых оснований для регистрации права собственности Краснодарского края и права хозяйственного ведения Предприятия, неправомерно отказал Обществу в иске только со ссылкой на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 29.08.2012 по делу № А32-1462/2012, при принятии которого ответчик не участвовал, и на судебные акты по делу № А32-37105/2013, которыми Обществу отказано в иске о признании права собственности на помещения ввиду наличия судебных актов по делу № А32-1462/2012 и избранием неправильного способа защиты права.

Принимая во внимание изложенные и установленные судами первой и апелляционной инстанций конкретные обстоятельства по настоящему делу, Судебная коллегия считает, что у суда округа не было предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законных судебных актов судов первой и апелляционной инстанции. Ввиду того, что суд округа допустил существенные нарушения норм материального и процессуального права, прав и законных интересов Общества, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемое постановление подлежит отмене, а решение от 24.10.2016 суда первой инстанции и постановление от 06.06.2017 - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.08.2017 по делу № А32-7948/2016 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.10.2016 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2017 по тому же делу.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

О.В. Киселева

Г.Г. Попова