

## **Обзор судебной практики Арбитражного суда Московской области по теме «Оспоримые сделки. Истребование имущества из чужого незаконного владения»**

**В соответствии со ст. 301 ГК РФ и п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» право на истребование имущества из чужого незаконного владения имеет только собственник или иной законный владелец имущества.**

### **Дело № А41-34930/09**

Предприятие обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю об истребовании имущества (нежилого здания) из чужого незаконного владения.

Из материалов дела следует, что спорное недвижимое имущество было приобретено индивидуальным предпринимателем по договору купли-продажи у физического лица в 2008 г. Ранее указанное недвижимое имущество было предметом купли-продажи по нескольким сделкам между различными физическими лицами. Первая сделка по приобретению недвижимого имущества была совершена в 1994 г.

Истец основывает свое требование на том, что в рамках уголовного дела было установлено, что договор купли-продажи нежилого помещения, совершенный в 1994 г., не был нотариально удостоверен, что противоречило действовавшему в тот момент законодательству. Между тем истец фактически использовал спорные объекты, которые находились на балансе предприятия. В связи с этим истец счел, что спорные объекты недвижимости выбыли из его владения помимо его воли, и обратился в суд в порядке ст. 302 ГК РФ.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ и п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» на истребование имущества из

чужого незаконного владения имеет только собственник или иной законный владелец имущества.

В связи с этим доказательственную базу виндикационного требования составляют обстоятельства, подтверждающие наличие у истца законного титула на истребуемую вещь, обладающую индивидуально-определенными признаками, сохранившуюся в натуре, а также утрату истцом фактического владения вещью и нахождение ее в чужом незаконном владении. Для удовлетворения исковых требований необходимо наличие указанных фактов в совокупности, отсутствие или недоказанность одного из них влечет отказ в удовлетворении иска.

Однако истцом не были представлены суду сведения, подтверждающие, что истец не является собственником спорного имущества и не владеет последним на ином вещном праве. Доказательства того, что спорное имущество находится у истца на балансе, не являются надлежащими и допустимыми доказательствами наличия у истца вещного права.

Между тем право собственности ответчика на спорные объекты недвижимости подтверждается выписками из ЕГРП, а также копиями регистрационных дел, представленными в материалы дела.

В связи с этим суд отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

**Согласно правилам ст. 301 ГК РФ истребовать из чужого незаконного владения возможно только конкретное имущество, обособленное от иных вещей этого же рода.**

#### **Дело № А41-10341/10**

МУП № 2 обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к МУП «Теплосеть» и МУП «КВП» об истребовании из чужого незаконного владения имущества.

Из материалов дела следует, что главой муниципального района вынесено постановление о передаче с баланса МУП № 2 на баланс МУП № 4 имущества.

В соответствии с постановлениями главы муниципального района МУП № 4 путем слияния вошло в состав МУП ЖКХ.

В соответствии с постановлением главы муниципального района о реорганизации МУП ЖКХ путем выделения из него МУП «КВП» и МУП «Теплосеть» в процессе реорганизации МУП ЖКХ путем выделения в МУП «КВП» и МУП «Теплосеть» к последним перешла часть прав и обязанностей МУП ЖКХ в соответствии с разделительным балансом.

В круг обстоятельств, подлежащих установлению по данному спору об истребовании имущества из чужого незаконного владения, входит факт принадлежности

спорного индивидуально-определенного имущества истцу на праве собственности, а также факты нахождения у ответчика данного имущества без надлежащего правового основания и наличия спорного имущества у ответчика (незаконного владельца) в натуре.

Судом установлено, что в приложении № 1 к постановлению главы района отсутствуют инвентарные номера переданного имущества, в нем указаны только первоначальная и остаточная стоимость.

В связи с этим невозможно определить, какое именно имущество было на балансе у истца и теперь находится на балансе ответчиков.

Согласно правилам ст. 301 ГК РФ истребовать из чужого незаконного владения возможно только конкретное имущество, обособленное от иных вещей этого же рода.

Сам факт нахождения у ответчика имущества с аналогичной первоначальной и остаточной стоимостью не свидетельствует о том, что именно это имущество принадлежит истцу.

Таким образом, спорное имущество не имеет необходимую индивидуальную определенность, что подтверждается материалами дела. Ввиду этого требования истца не подлежат удовлетворению.

**Для разрешения спора о возврате неосновательного обогащения в натуре подлежат установлению и доказыванию обстоятельства фактического нахождения или удержания ответчиком неосновательно приобретенного имущества.**

#### **Дело № А41-28636/10**

Акционерное общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к индивидуальному предпринимателю об истребовании имущества из незаконного владения.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью был заключен договор аренды нежилого помещения. В свою очередь, указанное имущество было предоставлено в субаренду истцу на основании договора субаренды.

Как указал истец, в период субаренды нежилого помещения им были произведены отдельные улучшения арендованного имущества.

В соответствии со ст. 623 ГК РФ произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

При этом в силу ст. 1103 ГК РФ к заявлениям об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения подлежат применению нормы о неосновательном обогащении.

Вещно-правовой способ защиты права собственности, предусмотренный ст. 301 ГК РФ, предполагает, что, обращаясь с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, истец должен в соответствии со ст. 65 АПК РФ представить доказательства того, что он является собственником истребуемого имущества и что указанное индивидуально-определенное имущество находится в натуре и незаконном владении у ответчика.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Однако истцом не представлено достаточных доказательств нахождения у ответчика имущества, принадлежащего истцу на праве собственности либо ином вещном праве.

Истцом также не представлено доказательств того, что ответчик препятствовал получению указанного имущества при его фактическом наличии у ответчика.

В связи с этим суд отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

**Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен (п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).**

#### **Дело № А41-33515/09**

Общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к УВД об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Как было установлено судом, в рамках дела об административном правонарушении сотрудниками УВД из помещения, принадлежащего обществу, было изъято имущество. Впоследствии дело об административном правонарушении, возбужденное в отношении истца, было прекращено административным органом. В соответствии с постановлением о прекращении дела об административном правонарушении изъятое в рамках производства по данному административному делу имущество должно быть возвращено владельцу. При получении изъятого имущества была об-

наружена нехватка, о чем составлена соответствующая расписка. Ввиду этих обстоятельств истец и обратился в суд с указанным иском.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Виндикационный иск предъявляется при отсутствии между сторонами обязательственных отношений по поводу предмета спора и подлежит удовлетворению, если истец докажет принадлежность ему спорного имущества на праве собственности (ином законном основании), незаконность владения этим имуществом со стороны ответчика, а также то, что имущество является индивидуально-определенным и находится у ответчика в натуре.

При недоказанности одного из указанных обстоятельств виндикационный иск удовлетворению не подлежит.

В качестве доказательств изъятия имущества истец представил протокол изъятия.

Однако в ходе рассмотрения дела суду были представлены доказательства того, что истребуемое имущество было возвращено истцу.

Таким образом, доказательства, подтверждающие наличие спорного имущества у ответчика на момент рассмотрения дела, отсутствуют. В связи с этим требования истца не подлежат удовлетворению.

**Вещно-правовой способ защиты права собственности, предусмотренный ст. 301 ГК РФ, предполагает, что, обращаясь с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, истец должен представить доказательства того, что он является собственником истребуемого имущества и что указанное индивидуально-определенное имущество находится в натуре и незаконном владении ответчика.**

#### **Дело № А41-25349/09**

Открытое акционерное общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения и признании недействительной государственной регистрации права собственности ответчика на спорное недвижимое имущество.

Истец в обоснование иска указывал, что между ним и закрытым акционерным обществом были заключены договоры купли-продажи спорных объектов недвижимости. Впоследствии указанные объекты недвижимости на основании договоров купли-продажи были переданы закрытым акционерным обществом в собственность ответчику. Истец считает, что договоры купли-продажи спорной недвижимости между ответчиком и закрытым акционерным обществом совершены с нарушением норм

законодательства и в силу ст. 168, 174 ГК РФ являются недействительными. При этом свои требования истец мотивировал положениями ст. 301—303 ГК РФ.

Как следует из материалов дела, спорное недвижимое имущество было отчуждено истцом в пользу закрытого акционерного общества на основании возмездных сделок по купле-продаже недвижимости и зарегистрировано надлежащим образом.

Указанные сделки оспаривались в судебном порядке по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области. Однако в удовлетворении иска было отказано.

Сделки по купле-продаже спорного имущества, заключенные между истцом и закрытым акционерным обществом и между закрытым акционерным обществом и ответчиком, в судебном порядке не оспаривались.

Право собственности за ответчиком зарегистрировано в порядке, установленном законодательством.

Таким образом, спорные объекты недвижимости находятся в законном владении ответчика.

Кроме того, исходя из ст. 301 ГК РФ право на истребование имущества из чужого незаконного владения принадлежит собственнику этого имущества.

В связи с этим суд пришел к выводу, что исковые требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворению не подлежат.

Выбытие спорного имущества у истца в пользу закрытого акционерного общества произошло по воле истца, о чем свидетельствуют подписанные генеральным директором истца договоры купли-продажи, акты приема-передачи, а также последующая регистрация права собственности. Данный факт также подтверждается решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-6768/09.

В силу вышеназванных обстоятельств суд, изучив материалы дела и исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.