

## Практика Арбитражного суда Московской области по разрешению споров, связанных с защитой права собственности

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

### Дело № А41-25023/09

Общество с ограниченной ответственностью «Адамас» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к администрации Сергиево-Посадского муниципального района, Управлению Федеральной регистрационной службы по Московской области о признании права собственности на нежилое помещение.

В порядке ст. 47 АПК РФ представителем истца заявлено ходатайство о замене ненадлежащего ответчика — администрации Сергиево-Посадского муниципального района на ГУП МО «Трест Мособлстрой № 15», а также привлечении Управления ФРС по Московской области в качестве третьего лица без самостоятельных требований на предмет спора. Ходатайство рассмотрено и удовлетворено в порядке ст. 47, 51 АПК РФ.

Представитель истца заявил ходатайство об уточнении исковых требований, а именно признать право собственности ООО «Адамас» на спорное помещение.

Из материалов дела установлено, что в ходе исполнительного производства судебным приставом-исполнителем Сергиево-Посадского районного отдела Главного управления Федеральной службы судебных приставов РФ по Московской области было арестовано недвижимое имущество, нежилое помещение, принадлежащее должнику ГУП МО «Трест Мособлстрой № 15» на праве хозяйственного ведения.

Имущество было реализовано во исполнение поручения на реализацию, выданного Специализированным государственным учреждением при Правительстве РФ «Российский фонд федерального имущества», договора и в соответствии с заявкой на проведение торгов.

В соответствии с решением комиссии по подготовке и проведению торгов победителем признано ООО «Адамас», предложившее наибольшую цену за имущество. Далее был подписан протокол о результатах проведения торгов по продаже арестованного имущества, имеющий силу договора купли-продажи.

На основании акта передачи имущества победителю торгов имущество, в том числе и спорный объект недвижимости, передано ООО «Адамас». Денежные средства за реализованное на торгах имущество перечислены на депозитный счет Главного управления ФССП по Московской области.

Протокол о результатах торгов по продаже арестованного имущества содержит все существенные условия договора купли-продажи. Проведенные торги, а также протокол, имеющий силу договора купли-продажи, в установленном порядке не оспорены.

Претензий к исполнению обязательств по оплате реализованного объекта не имеется, о чем составлен соответствующий акт.

С учетом изложенного иски являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

**Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.**

#### **Дело № А41-38929/09**

ИП обратился в суд с иском к администрации г. Климовска Московской области о признании права собственности на строения салона-магазина по продаже ритуальных принадлежностей и гранитной мастерской.

Отвод судье не заявлен.

От представителя истца в устной форме поступило ходатайство о приобщении в материалы дела дополнительного пояснения по иску. Ходатайство принято. Указанный документ приобщен в материалы дела.

От представителя ответчика в устной форме поступило ходатайство о приобщении в материалы дела отзыва на иск. Ходатайство принято. Указанный документ приобщен в материалы дела.

В обоснование иска истец указал, что на территории МУСП «Ритуал-Климовск» на собственные денежные средства возведены строения. На возведение данных объектов истцом получено разрешение на строительство — решение администрации г. Климовска.

В администрацию г. Климовска Московской области был представлен исчерпывающий перечень документов на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотренных п. 3 ст. 55 ГрК РФ, однако они были утеряны. С 2004 г. администрация г. Климовска препятствует выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

На основании ст. 12, 209, 218 ГК РФ истец просит признать право собственности на строения спорного недвижимого имущества.

Ответчик просит в удовлетворении исковых требований отказать по мотивам, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела и представленные доказательства, исследовав их, выслушав представителей истца и ответчика, суд находит иск подлежащим удовлетворению.

Как следует из материалов дела, решением комиссии администрации г. Климовска Московской области по выбору земельных участков под застройку в г. Климовске ПБОЮЛ было разрешено строительство спорного строения. Решением комиссии администрации г. Климовска по выбору земельных участков под застройку в г. Климовске ПБОЮЛ предложено представить на согласование эскизный проект спорного имущества для обоснования новых испрашиваемых площадей.

В соответствии с актами городской комиссии по выбору земельных участков под строительство земельные участки признаны пригодными для использования под строительство спорных объектов.

Согласно санитарно-эпидемиологическому заключению акт выбора земельных участков под строительство, план топографической съемки, ситуационный план соответствуют государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

На вышеуказанных земельных участках были построены спорные объекты недвижимости.

Строительство вышеуказанных объектов недвижимости было осуществлено ИП за счет собственных средств, что подтверждается договорами подряда и актами приема-сдачи выполненных работ.

В соответствии с техническим заключением по обследованию строительных конструкций комплекса зданий все здания построены в соответствии с существующими строительными нормами и правилами и пригодны к дальнейшей эксплуатации.

Исковые требования истца основываются на правовых нормах, закрепленных в ст. 12, 218, 305 ГК РФ, т.е. на нормах о защите имущественных прав законного пользователя недвижимым имуществом, включая право на судебную защиту и признание права собственности на это имущество за собой. Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности вытекает из

ст. 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании за ним права собственности.

В связи с тем, что спорные объекты недвижимости не нарушают прав и законных интересов других лиц, а также не создают угрозы жизни и здоровью граждан, суд считает требования истца подлежащими удовлетворению.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ и ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на недвижимое имущество подлежит обязательной регистрации и внесению в Единый государственный реестр прав.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 167—170 АПК РФ, суд решил признать за ИП право собственности на спорное имущество.

Настоящее решение является основанием для внесения федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области государственной регистрации, сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Вопрос о праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное у лица, которое не имело право его отчуждать, может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска.**

#### **Дело № А41-22227/08**

Администрация Ступинского муниципального района Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ЗАО «Ивановское» и гражданину Г. о признании права собственности на объект недвижимости, о признании недействительным зарегистрированного за ЗАО «Ивановское» права собственности на объект недвижимости, о признании недействительным зарегистрированного за гражданином Российской Федерации Г. права собственности на объект недвижимости.

Иск предъявлен на основании ст. 235 ГК РФ, Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1.

В обоснование заявленных требований истец указал, что при реорганизации совхоза «Михневский» спорное имущество не подлежало приватизации в силу прямого

указания закона. Однако, как стало ему известно, сначала на него было зарегистрировано право собственности ЗАО «Ивановское», а затем гражданина Г.

В отзыве на исковое заявление ЗАО «Ивановское» указало, что право собственности на спорное здание было им зарегистрировано ранее, однако в настоящий момент оно прекращено.

В ходе рассмотрения дела арбитражным судом в порядке ст. 49 АПК РФ принято уточнение исковых требований истца, которые дополнены требованием об истребовании спорного объекта недвижимости из чужого незаконного владения.

В отзыве на исковое заявление Г. возражал против удовлетворения заявленных требований, указав, что строительство спорного общежития производилось за счет денежных средств колхоза «Михневский» — правопродшественника ЗАО «Ивановское», в связи с чем на него не распространяются положения Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1. Требование истца о признании недействительным права собственности ЗАО «Ивановское» противоречит положениям ст. 4 АПК РФ. При этом своим письмом комитет по управлению имуществом администрации Ступинского района Московской области подтвердил право собственности ЗАО «Ивановское» на него. Кроме того, ответчик заявил о пропуске срока исковой давности.

Определением арбитражного суда к участию в деле в качестве третьего лица, не являющегося самостоятельных требований относительно предмета спора, в порядке ст. 51 АПК РФ привлечено управление Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, отзыве на него и в выступлениях представителей сторон, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заявленные исковые требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Арбитражным судом установлено, что в регистрационной палате было зарегистрировано право собственности на спорное здание и оформлены соответствующие документы.

Оценивая представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд приходит к выводу о том, что все вышеуказанные объекты недвижимости являются одним и тем же объектом недвижимого имущества.

Наличие в настоящий момент в ЕГРИП записи о праве собственности ЗАО «Ивановское» на спорный объект, при том что у колхоза «Михневский» имелось только одно спорное здание, а ЗАО «Ивановское» указало на прекращение его права собственности на имевшееся у него здание, само по себе при отсутствии иных доказательств не может подтверждать фактическое существование двух спорных объектов недвижимого имущества.

В силу ст. 93 ГК РСФСР все имущество совхоза «Михневский» до момента приватизации являлось государственной собственностью. Спорное здание, являющееся объектом жилищного фонда, также относилось к государственной собственности.

В соответствии с п. 2 Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» объекты государственной собственности, указанные в Приложении № 3, в том числе объекты жилищного фонда, находящиеся в управлении местной администрации, независимо от того, на чьем балансе они находятся, относятся к муниципальной собственности.

В уставный капитал ЗАО «Ивановское» спорное имущество включено не было и подлежало передаче в муниципальную собственность, что подтверждается перечнем объектов социально-культурной сферы, не распределенных на доли между работниками совхоза «Михневский».

Таким образом, у ЗАО «Ивановское» отсутствовали правовые основания для регистрации права собственности на спорное здание.

В силу ч. 1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

По экономическим спорам и иным делам, возникающим из гражданских правоотношений, обращение в арбитражный суд осуществляется в форме искового заявления, в котором согласно п. 4 ч. 2 ст. 125 АПК РФ должно быть сформулировано исковое требование, вытекающее из спорного материального правоотношения (предмет иска), а в соответствии с п. 5 ч. 2 этой же статьи исковое заявление должно содержать фактическое обоснование заявленного требования (обстоятельства, с которыми истец связывает свои требования, т.е. основания иска).

Формулирование предмета и основания иска обусловлено избранным истцом способом защиты своих нарушенных прав и законных интересов. Способы защиты гражданских прав перечислены в ст. 12 ГК РФ. Для защиты гражданских прав возможно использование одного из перечисленных в статье способов либо нескольких из них. Однако если нормы права предусматривают для конкретного правоотношения только определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд за защитой своего права, вправе применять лишь этот способ.

Фактически в настоящем имеет место случай, когда имущество выбыло из владения собственника в результате нескольких последовательно совершенных сделок.

Проблеме выбора надлежащего способа защиты права в этом случае посвящено Постановление КС РФ от 21.04.2003 № 6-П, согласно которому такая защита воз-

можно лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные ст. 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя.

С учетом изложенного, поскольку истец не обладает зарегистрированным правом на спорное общежитие и фактически им не владеет, арбитражный суд, исходя из системного толкования норм гражданского права о способах защиты права собственности (глава 20, ст. 12 ГК РФ), а также принципа равенства участников отношений, регулируемых гражданским законодательством (ст. 1 ГК РФ), приходит к выводу о том, что вопрос о праве собственности на него может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных ст. 223 и 302 ГК РФ, в связи с чем требования истца о признании недействительными прав собственности ответчиков на спорное имущество и признании данного права за ним нельзя признать законными и обоснованными.

Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Факт возмездности сделки между ответчиками подтверждается представленным в материалы дела платежным поручением.

Как следует из письма комитета по управлению имуществом администрации Ступинского района Московской области начальнику представительства Московской областной регистрационной палаты в Ступинском районе, возражений против проведения ЗАО «Ивановское» государственной регистрации права собственности, в том числе на спорное здание, не было. При этом комитет указал, что право собственности общества на данный объект возникло в силу приватизации совхоза «Михневский» и спорное здание не является муниципальной собственностью.

Аналогичные сведения содержатся в других представленных документах.

В установленном законом порядке вышеуказанные доказательства истцом не оспаривались, заявление об их фальсификации не подавалось.

Таким образом, учитывая, что вышеназванное письмо комитета было положено в качестве одного из оснований для государственной регистрации права собственности ЗАО «Ивановское» на спорное имущество, арбитражный суд приходит к выводу о том, что его нельзя признать выбывшим из владения истца помимо воли последнего.

Кроме того, до вынесения решения одним из ответчиков по делу заявлено о пропуске срока исковой давности по заявленным требованиям.

В соответствии с п. 2 ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Срок исковой давности по заявленному требованию устанавливается в соответствии со ст. 196 ГК РФ и составляет три года. Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

При этом необходимо учитывать, что арбитражный суд самостоятельно определяет, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, исходя из конкретных обстоятельств дела.

Учитывая вышеуказанное, арбитражный суд пришел к выводу о том, что истец подал настоящий иск с пропуском установленного срока исковой давности, что является основанием для отказа в удовлетворении его требований.

**Инвестиционная деятельность предполагает вложение инвестором в объект предпринимательской или иной деятельности на условиях, предусмотренных инвестиционным контрактом, денежных средств, ценных бумаг, иного имущества или практических действий и возникновение у инвестора прав на результаты таких вложений. В отношении строительства правовым последствием осуществления инвестиционной деятельности является возникновение у инвесторов права общей долевой собственности на объект инвестиций. При этом раздел объекта инвестиционной деятельности в натуре осуществляется только после его ввода в эксплуатацию.**

#### **Дело № А41-18176/09**

В Арбитражный суд Московской области поступило исковое заявление ПЖСК «Время-2» к 141-му Управлению капитального строительства Военно-воздушных сил Министерства обороны РФ (в/ч 92741) о признании права собственности на недвижимое имущество.

По ходатайству истца арбитражный суд произвел замену ненадлежащего ответчика — 141-е Управление капитального строительства Военно-воздушных сил Министерства обороны РФ (в/ч 92741), на надлежащего — Министерство обороны Российской Федерации; первоначальный ответчик привлечен к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В обоснование заявленных требований истец сослался на заключенный им договор о долевом участии в строительстве спорного недвижимого имущества, согласно условиям которого (в соответствии с изменениями, внесенными дополнительным соглашением) финансирование строительства должно было осуществляться сле-



дующим образом: 84,2% — ПЖСК «Время-2», 15,8% — 141-е Управление капитального строительства Военно-воздушных сил Министерства обороны РФ и 234 УНР.

По заявлению истца, он профинансировал строительство жилого дома, и законченный строительством объект был принят, введен в эксплуатацию в установленном порядке.

Истец произвел окончательный расчет стоимости долевого участия в строительстве спорного объекта, была определена общая площадь объекта долевого участия.

Объекты были распределены между дольщиками, за исключением спорных (по заявлению истца, построенных за счет дольщиков ПЖСК «Время-2»).

Оформление имущественных прав по результатам реализации контракта должно быть произведено после сдачи объекта, законченного строительством, в эксплуатацию.

Таким образом, администрация Щелковского муниципального района и Минобороны России вступили в инвестиционные правоотношения, как они определяются в соответствии с Законом РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Положения ст. 4 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» допускают осуществление инвестиционной деятельности посредством вложения как собственных, так и привлеченных средств. В связи с этим инвестором, у которого возникает право общей долевой собственности на результат инвестиционной деятельности, может считаться только лицо, непосредственно являющееся стороной инвестиционного контракта и непосредственно осуществляющее вложения в объект инвестиций. Такими сторонами в рассмотренных правоотношениях являются администрация и Минобороны.

Кроме того, Закон допускает осуществление инвестиционной деятельности опосредованно, т.е. через финансирование инвестора — соинвестирование. Отношения по соинвестированию также могут рассматриваться в качестве инвестиционных, однако влекут возникновение иных прав и обязанностей в отношении объекта инвестиций.

Результатом инвестиционной деятельности является переход объекта инвестиции в долевую собственность инвесторов и возникновение у инвесторов права по совместному распоряжению таким объектом. В то же время результатом осуществления деятельности по соинвестированию, т.е. вложению инвестиций посредством финансирования инвестора — стороны соответствующего инвестиционного контракта, является возникновение у соинвестора права требовать от инвестора передачи находящейся в его собственности индивидуально-определенной части

в объекте инвестиций, при этом данное право реализуется по правилам ст. 398 ГК РФ, предусматривающей последствия неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь.

Кроме того, Закон допускает осуществление инвестиционной деятельности

По условиям инвестиционного контракта после сдачи законченного строительством объекта в эксплуатацию у администрации Щелковского муниципального района возникло право общей долевой собственности совместно с Минобороны России на созданный объект недвижимости.

Администрация на обращение истца и 141-го УКС ВВС Минобороны России о принятии спорных квартир в муниципальную собственность ответила отказом, таким образом, спорные объекты остались недооформленными.

Однако, как усматривается из оглашенного в суде Приложения к договору распределения объектов недвижимости, истец знал о том, что спорные объекты подлежат передаче администрации Щелковского муниципального района.

В силу ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем признания права.

Иск о признании права собственности является вещно-правовым иском. Он может быть заявлен собственником индивидуально-определенной вещи, права которого оспариваются, отрицаются или не признаются другим лицом, не находящимся с собственником в обязательственных отношениях по поводу спорной вещи.

Иск о признании права собственности (как вещно-правовой иск) не может быть предъявлен при наличии обязательственных отношений между собственником (истцом) и другим лицом (ответчиком).

Из материалов дела явно следует, что в настоящий момент ответчик не располагает спорными объектами в натуре.

Основываясь на изложенном, суд считает, что истцом избран способ защиты, не соответствующий фактическим правоотношениям сторон. Вместе с тем законченный строительством объект после сдачи его в эксплуатацию перешел в общую долевую собственность администрации Щелковского муниципального района и Минобороны России согласно условиям инвестиционного договора.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 167—170, 176 АПК РФ, арбитражный суд решил исковое заявление потребительского жилищно-строительного кооператива оставить без удовлетворения.