



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

04 июня 2014 года

Дело № А40-41798/13

Резолютивная часть постановления объявлена 29 мая 2014 года

Полный текст постановления изготовлен 04 июня 2014 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Нужнова С.Г.

судей Зверевой Е.А., Петровой В.В.

при участии в заседании:

от истца - Шемонаев С.С., дов. от 28.03.2014г. № 464-исх.юр.

от ответчиков:

ООО «Компания Тайстра» - Орлов Д.А., дов. от 14.03.2014г. б/н

Вороновича Алексея Борисовича - Орлов Д.А., дов. 14.03.2014г. № 1с-116

от третьих лиц:

Управления Росреестра по Москве - не явился, уведомлен

ООО «Клио» - не явился, уведомлен

Иванова Владимира Алексеевича - Орлов Д.А., дов. 18.03.2014г. № 4-775

рассмотрев 29 мая 2014 года в судебном заседании кассационные жалобы

Вороновича Алексея Борисовича, ООО «Компания Тайстра» (ответчиков) и

Иванова Владимира Алексеевича (третьего лица)

на решение от 10 декабря 2013 года Арбитражного суда города Москвы

принятое судьей Козловым В.Ф.
и постановление от 20 февраля 2014 года
Девятого арбитражного апелляционного суда
принятое судьями Лаврецкой Н.В., Верстовой М.Е., Левченко Н.И.
по иску Префектуры ЮВАО г. Москвы
к ООО «Компания Тайстра», Вороновичу Алексею Борисовичу
о признании права собственности отсутствующим
третьи лица: Управление Росреестра по Москве, ООО «Клио», Иванов Владимир
Алексеевич

УСТАНОВИЛ: Префектура Юго-Восточного административного округа города Москвы (далее - Префектура ЮВАО г. Москвы) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Компания Тайстра» (далее - ООО «Компания Тайстра») о признании отсутствующим права собственности ответчика на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, Волжский бульвар, д.54, стр.1 (запись регистрации от 24.04.2006г. № 77-01/05-004/2000-635); стр. 2 (запись регистрации от 24.04.2006г. № 77-01/05-004/2000-634); стр. 4 (запись регистрации от 09.07.2010г. № 77-01/05-004/2000-640); стр. 5 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-04/2000-643) и стр. 6 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-04/2000-644), ссылаясь на предоставление ответчику земельных участков, на которые расположены спорные строения, только под эксплуатацию некапитальных объектов, а также на отсутствие оснований для признания спорных объектов объектами недвижимости.

К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра по Москве).

До вынесения решения по существу спора судом к участию в деле в качестве соответчика привлечен Воронович Алексей Борисович как собственник

(запись регистрации от 21.01.2007г. № 77-01/30-036/2002-52) части спорного строения № 1 (площадью 59,6 кв.м.), а в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора - общество с ограниченной ответственностью «Клио» (далее - ООО «Клио») как арендатор части строения 4 (этаж 1, пом. II, площадью 126,6 кв.м.) по договору долгосрочной аренды от 19.02.2010г. № 5-02-10/А (государственная регистрации договора от 27.08.2010г. №77-77-04/047/2010-632) и Иванов Владимир Алексеевич как собственник (запись регистрации от 22.07.2002г. № 77-01/30-293/2002-2483) части строения 2 (площадью 70,8 кв.м., этаж 1, помещение 1, комнаты 1 - 4).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10 декабря 2013г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 февраля 2014г., иск удовлетворен и зарегистрированное право собственности ООО «Компания Тайстра» на помещения площадью 154,6 кв. м (этаж 1, пом. 1, ком. 1 - 4; пом. 3, ком. 1 - 4; пом. 4, ком. 1 - 4; пом. 5, ком. 1 - 5; пом. 6, ком. 1 - 5) в стр. 1 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-004/2000-635); на помещения площадью 176 кв. м (этаж 1, кв. 2, комн. 1 - 3; кв. 3, комн. 1 - 3; кв. 4, ком. 1, 2; кв. 5, ком. 1 - 4) в стр. 2 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-004/2000-634); на торговый павильон площадью 255,7 кв. м, стр. 4 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-004/2000-640); на торговый павильон площадью 57 кв. м, стр. 5 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-004/2000-643) и на торговый павильон площадью 97,4 кв. м, стр. 6 (запись регистрации от 24.03.2000г. № 77-01/05-004/2000-644), а также зарегистрированное право собственности Вороновича А.Б. на помещение площадью 59,6 кв. м (этаж 1, пом. 2, ком. 1 - 5) в стр. 1 (запись регистрации от 21.01.2002г. № 77-01/30-036/2002-52) по адресу: г. Москва, Волжский бульвар, д. 54 признаны отсутствующими.

При принятии судебных актов суды первой и апелляционной инстанции пришли к выводу, о том, что спорные объекты были возведены в 1997 году с соблюдением действующих в то время правил, однако в силу своих физических свойств не могут быть отнесены к объектам недвижимости, и отклонили доводы

ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, указав на то, что нарушение прав истца путем внесения недостоверной записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) не связано с лишением владения.

Не принимая в качестве доказательства невозможности перемещения спорных объектов без несоразмерного ущерба их назначению представленное ООО «Компания Тайстра» техническое заключение ЦНИИСК им. В.А.Кучеренко, суд первой инстанции указал на то, что «в конкретном случае степень разрушения объекта при демонтаже зависит от степени его износа, коррозии металлов и применяемой технологии разборки, при этом возможность его повторной сборки на новом месте с использованием оставшихся от разборки материалов определяется целесообразностью такого решения, а не физическими свойствами материалов, и чаще всего такие решения не имеют практического значения».

Суд апелляционной инстанции согласился с такими выводами суда первой инстанции.

Вынесенные по делу судебные акты обжалованы в кассационном порядке как ответчиками - Вороновичем А.Б. и ООО «Компания Тайстра», так и третьим лицом - Ивановым В.А.

Воронович А.Б. и Иванов В.А. в своих кассационных жалобах ссылаются на отсутствие у них статуса индивидуальных предпринимателей, в связи с чем требования к ним должны были предъявляться Префектурой ЮВАО г. Москвы в суд общей юрисдикции, в связи с чем просят решение от 10 декабря 2013г. и постановление от 20 февраля 2014г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Кроме этого, Иванов В.А. ссылается на неправильное определение судами его процессуального положения.

ООО «Компания Тайстра» в своей кассационной жалобе оспаривает выводы судов по поводу того, что спорные объекты в силу своих физических свойств не могут быть отнесены к объектам недвижимости, и по поводу неприменимости к спорным отношениям срока исковой давности, а также

ссылается на ранее установленные при рассмотрении дела № А40-3377/05-20-5 обстоятельства того, что спорные объекты были созданы с соблюдения норм действующего законодательства, на неправильное определение судами процессуального положения Иванова В.А., являющегося собственником части помещений в одном из спорных строений, и на несоответствие выводов судов правовым подходам Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, как они определены в Постановлении Президиума от 04 сентября 2012г. № 3809/12, в связи с чем просит решение от 10 декабря 2013г. и постановление от 20 февраля 2014г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В приобщении к материалам дела дополнения к кассационной жалобе ООО «Компания Тайстра» было отказано, поскольку оно подано за пределами установленного статьей 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации двухмесячного срока на обжалование вступивших в законную силу судебных актов, в связи с чем это дополнение подлежит возврату ООО «Компания Тайстра».

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о принятии кассационных жалоб Вороновича А.Б., ООО «Компания Тайстра» и Иванова В.А. к производству, о месте и времени судебного заседания была размещена на официальном Интернет-сайте суда: <http://www.fasmo.arbitr.ru>.

Надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного разбирательства третьи лица - Управление Росреестра по Москве и ООО «Клио» явку своих представителей в суд кассационной инстанции не обеспечили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие этих лиц.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц и проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права,

суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 52 и 57 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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.

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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом сама по себе запись в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в Реестр лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в Реестре не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно правовой позиции, сформулированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 04 сентября 2012г. № 3809/12, 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 иска о признании права отсутствующим, при рассмотрении которого ответчик вправе заявить о пропуске истцом срока исковой давности.

Вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что «в конкретном случае степень разрушения объекта при демонтаже зависит от степени его износа, коррозии металлов и применяемой технологии разборки, при этом возможность его повторной сборки на новом месте с использованием оставшихся от разборки материалов определяется целесообразностью такого решения, а не физическими свойствами материалов, и чаще всего такие решения не имеют практического значения», не основан на положениях пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Какие-либо меры к установлению конструктивных свойств спорных объектов в связи с наличием спора между сторонами по этому поводу суды не предпринмали.

Вывод судов о том, что требования предъявлены владеющим собственником сделан без какого-либо обоснования и без учета предъявления истцом дополнительных требований, которые к рассмотрению приняты не были.

В связи с тем, что суды пришли к выводу о том, что спорные объекты были возведены с соблюдением действующих в то время правил, подлежал разрешению также и вопрос о том, в защиту каких прав города Москвы предъявлены требования, если в 1997 году были созданы именно те объекты, по поводу которых каких-либо возражений при принятии их в эксплуатацию по акту, утвержденному заместителем префекта ЮВАО г.Москвы, высказано не было.

Принимая во внимание, что допущенные нарушения могут быть устранены только при повторном рассмотрении дела в суде первой инстанции, кассационная инстанция, отменяя состоявшиеся по делу судебные акты, считает необходимым направить дело на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует уточнить процессуальное положение Иванова В.А., являющегося собственником части помещений в одном из спорных строений, а также дать оценку доводам этого лица и Вороновича А.Б. о том, что они не имеют статуса индивидуальных предпринимателей.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 10 декабря 2013 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 февраля 2014 года по делу № А40-41798/13 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий-судья

Судьи:

С.Г.Нужнов

Е.А.Зверева

В.В.Петрова

