



Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-5194/2011

05 декабря 2011 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 29 ноября 2011 года.

Полный текст постановления изготовлен 05 декабря 2011 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Дроздовой В.Г.

судей Волковой М.О., Тихоненко А. А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Усановой Т.В.

при участии в заседании:

от Открытого акционерного общества «ТОРУС»: Кизилев С.Ю.,
представитель по доверенности от 11.07.2011 № 451-11;

от Департамента муниципальной собственности администрации города
Хабаровска: Воронкова Е.Н., представитель по доверенности от 23.12.2010
№ 12572/02-10;

от Администрации города Хабаровска: Воронкова Е.Н., представитель по
доверенности от 28.07.2011 № 1.1-26-88;

от Министерства имущественных отношений Хабаровского края: не
явились;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению
федеральным имуществом по Хабаровскому краю: не явились;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области: не явились;

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска

на решение от 28 сентября 2011 года

по делу № А73-7292/2011

Арбитражного суда Хабаровского края

принятое судьей Бутковским А.В.

по иску Открытого акционерного общества «ТОРУС»

к Департаменту муниципальной собственности администрации города Хабаровска

о признании права собственности

третьи лица: администрация города Хабаровска, Министерство имущественных отношений Хабаровского края, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Хабаровскому краю, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Хабаровского края обратилось Открытое акционерное общество «ТОРУС» (далее по тексту – ОАО «ТОРУС», общество, истец, ОГРН 1027700033910, адрес места нахождения г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21) к Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска (далее по тексту – Департамент, ответчик, ОГРН 1032700332587, адрес места нахождения г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д. 66) с иском (уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) о признании права собственности на объекты недвижимого имущества: административно-производственное здание общей площадью 651 кв.м. (литер А) и здание склада общей площадью 212,5 кв.м. (литер Б), расположенные по адресу

г. Хабаровск, пер. Хабаровский, 2.

Определением от 14.07.2011 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора, привлечены администрация города Хабаровска, Министерство имущественных отношений Хабаровского края, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Хабаровскому краю, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области (далее – третьи лица).

Департаментом подан встречный иск к ОАО «ТОРУС» о признании права муниципальной собственности на объект недвижимости административно-производственное здание литер А общей площадью 651 кв.м., расположенное по адресу г. Хабаровск, пер. Хабаровский, 2. Встречный иск принят судом первой инстанции для рассмотрения совместно с первоначальным иском.

Решением от 28.09.2011 первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Удовлетворяя иск, суд руководствовался статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснениями, изложенными в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного 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». Суд исходил из того, что материалами дела подтверждено наличие оснований возникновения права собственности у истца в силу приобретательной давности.

Департамент муниципальной собственности администрации г. Хабаровска обратился с апелляционной жалобой, в которой просит решение отменить, отказать в удовлетворении иска ОАО «ТОРУС», удовлетворить встречный иск ответчика.

В апелляционной жалобе Департамент полагает, что истец не доказал обстоятельства, свидетельствующие о добросовестном владении обществом спорным имуществом. Ссылаясь на решение Арбитражного суда Хабаровского края от 04.03.2011 по делу №А73-6084/2009, заявитель апелляционной жалобы указывает, что строительство спорных объектов осуществлялось за счет средств местного бюджета, приватизация спорного имущества не проводилась. Департамент считает необоснованным вывод суда о том, что истец, полагая, что спорное имущество было правомерно

включено в уставный капитал АОЗТ «Рус ОТИС», добросовестно, открыто и непрерывно владело им как своим собственным с 30.04.1993, поскольку ПОКС «РОСЛИФТ» право на спорное имущество в органах технической инвентаризации не зарегистрировало, не были представлены документы о приобретении ПОКС «РОСЛИФТ» права собственности на объекты, переданные им в качестве вклада в уставный капитал АОЗТ «РУС ОТИС». Полагает, что АОЗТ «РУС ОТИС» должно было знать, что заключает договор с неуправомоченным отчуждателем. Полагает, необоснованным вывод суда, что ответчиком избран неверный способ защиты права.

В отзыве на апелляционную жалобу ОАО «ТОРУС» просит решение оставить без изменений.

Третьи лица отзывы на апелляционную жалобу не представили.

В заседании апелляционного суда представитель Департамента и администрации города Хабаровска настаивал на удовлетворении апелляционной жалобы, представитель ОАО «ТОРУС» доводы жалобы отклонил, просил решение оставить без изменений, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Заслушав представителей сторон, исследовав доказательства, приобщенные к материалам дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, Шестой арбитражный апелляционный суд пришел к следующим выводам.

Как видно из материалов дела, спорные объекты возведены на основании решения исполнительного комитета Хабаровского городского совета народных депутатов от 22.08.1988 № 317/2, согласно которому застройщику - управлению капитального строительства горсиполкома был предоставлен земельный участок площадью 0,5 га для строительства производственной базы по ремонту и обслуживанию лифтов в Железнодорожном районе г. Хабаровска по ул. Хабаровской.

Решением исполнительного комитета Хабаровского городского совета народных депутатов от 03.01.1992 № 7/2 утвержден акт государственной приемочной комиссии о принятии в эксплуатацию законченных строительством объектов «Административное здание производственной базы по ремонту и обслуживанию лифтов», а также «металлический склад негоряемого оборудования». В состав государственной приемочной комиссии входили: председатель - заместитель председателя исполкома Железнодорожного района, члены комиссии: представитель

эксплуатационной организации управления «Дальлифт», представитель генерального подрядчика РСУ-4 объединение «Хабаровскгорремстрой», представитель генерального проектировщика ПСК «Хабаровскремпроект», представители органов государственного санитарного надзора, государственного пожарного надзора.

Согласно данному решению после ввода в эксплуатацию указанные объекты недвижимости (наименование - «Производственная база по ремонту и обслуживанию лифтов») балансовой стоимостью 829101руб. переданы Управлением капитального строительства Хабаровского горисполкома на баланс Управлению коллективной собственности «Дальлифт», что подтверждается извещением от 06.02.1992 № 140/92.

С 01.06.1992 на основании приказа № 31 производственного объединения коллективной собственности «РОСЛИФТ» (далее - ПОКС «РОСЛИФТ») на базе зонального участка Управления коллективной собственности «Дальлифт» создано специализированное управление «Хабаровскифт» как подразделение ПОКС «РОСЛИФТ», при этом спорные объекты использовались для размещения данного специализированного управления «Хабаровскифт».

Согласно свидетельству № 67, выданному 24.11.1992, специализированное управление «Хабаровскифт» приобрело право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок для строительства спорных объектов.

На основании протоколов общих собраний акционеров 1992 года и учредительного договора от 12.03.1992 создано АОЗТ «РУС ОТИС» с одновременным созданием филиалов, в том числе филиала АО РУС ОТИС Хабаровскифт в городе Хабаровске (зарегистрирован Московской регистрационной палатой 11.12.1992).

На основании учредительного договора о создании АОЗТ «РУС ОТИС» между ПОКС «РОСЛИФТ» и ОТИС Плк. от 12.03.1992 в качестве вклада в уставный капитал АОЗТ «РУС ОТИС» от ПОКС «РОСЛИФТ» в составе имущества подразделений ПОКС «РОСЛИФТ» внесено имущество специализированного управления «Хабаровскифт». На странице 26 приложения 3 дополнения 2 к учредительному договору указаны объекты «производственно-бытовое здание 2-этажное общей площадью 720 кв.м.» и «холодный склад 1-этажный общей площадью 180 кв.м.» по адресу г.Хабаровский, пер.Хабаровский, 2. Площадь объектов определена условно,

исходя из условных размеров объектов в плане. На внесение объектов, расположенных по пер. Хабаровскому, 2, указано также в пункте 1.1.26 приложения № 3 к учредительному договору АОЗТ «РУС ОТИС».

Затем наименование АОЗТ «РУС ОТИС» изменено на ЗАО «РУС ОТИС», что подтверждено свидетельством московской городской палаты от 19.08.1996 №19419, новой редакцией Устава ЗАО «РУС ОТИС», протоколом внеочередного собрания акционеров от 17.06.1996 № 16.

ЗАО «РУС ОТИС» преобразовано в ОАО «РУС ОТИС» согласно свидетельству Московской городской палаты от 21.09.2001 №19419, новой редакции Устава ОАО «РУС ОТИС», протоколу общего собрания акционеров от 06.06.2000 № 23, свидетельству о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002.

Затем ОАО «РУС ОТИС» переименовано в ОАО «ТОРУС», что подтверждено свидетельством о регистрации изменений в Едином государственном реестре юридических лиц от 16.09.2005, новой редакцией Устава ОАО «ТОРУС», протоколом общего собрания акционеров от 05.08.2005 № 32.

Согласно свидетельству от 25.07.2011 серии 27-АВ № 569991 за Городским округом «Город Хабаровск» зарегистрировано право собственности на склад, общей площадью 212,5 кв.м., инв. № 14045, литер Б, расположенный по адресу: г. Хабаровск, пер. Хабаровский, 2.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 04.03.2011 по делу №А73-6084/2009, вступившим в законную силу, оставлен без удовлетворения иск ОАО «ТОРУС» к администрации города Хабаровска, Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска (третьи лица: Министерство имущественных отношений Хабаровского края, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Хабаровскому краю) о признании права собственности на административно – производственное здание общей площадью 651 кв.м. (литер А) и здание склада общей площадью 212,5 кв.м. (литер Б), расположенные по адресу: г. Хабаровск, пер. Хабаровский. Основанием иска являлось приобретение права собственности в соответствии со статьей 218 ГК РФ на имущество, внесенное в качестве вклада в уставный капитал. При разрешении названного дела судом установлено, что строительство спорных объектов производилось за счет

средств местного бюджета, передача объектов от ПОКС «РУС ОТИС» в уставный капитал ОАЗТ «РУС ОТИС» осуществлена с нарушением законодательства о приватизации и при отсутствии доказательств права собственности ПОКС «РОСЛИФТ» на спорное имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 234 ГК РФ 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).

В предмет судебного исследования входят следующие обстоятельства: принадлежность спорного имущества на праве собственности другому лицу, фактическое владение имуществом истцом в течение пятнадцати лет, факт владения истцом имуществом как своим собственным (то есть не по договору либо иному основанию), открытость, непрерывность и добросовестность владения.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 15 Постановления 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 по тексту – Постановление № 10/22) разъяснили, что при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

- 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. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

- владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в

случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Из материалов дела видно, что истец производит уплату налога на имущество, оплату коммунальных услуг, ремонт спорных объектов. Филиал ОАЗТ «РУС ОТИС» Хабаровсклифт с 03.03.1993 находится по адресу г. Хабаровск, пер. Хабаровский, 2, что видно из положения о филиале.

Согласно акту инвентаризации земель по состоянию на 25.10.1999, составленным комиссией при участии председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Хабаровска, земельный участок, на котором расположены спорные объекты недвижимости, занят принадлежащим ЗАО «РУС ОТИС» административным зданием. В акте проверки законности использования земельного участка от 26.11.2002 приведена аналогичная информация.

Следовательно, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что законность владения истцом спорными объектами неоднократно признавалась ответчиком.

Действительно, спорные объекты возведены за счет средств местного бюджета.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что согласно пункту 1 приложения № 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации 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» нежилой фонд, находящийся в управлении исполнительных органов муниципальных образований, в том числе здания и строения, ранее переданные ими в ведение (на баланс) другим юридическим лицам, относятся к муниципальной собственности.

В связи с чем спорные объекты в силу закона находились в муниципальной собственности и, как установлено по делу № А73-6084/2009, к истцу право собственности в установленном законом порядке не переходило.

Однако согласно статье 234 ГК РФ фактическое нахождение объектов недвижимости в собственности другого лица не является препятствием для признания права собственности за лицом, которое добросовестно, открыто и непрерывно владело недвижимым имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет.

Обстоятельства открытого, непрерывного владения истцом спорными объектами недвижимости в течение более 15 лет установлены судом первой инстанции, не оспорены и не опровергнуты ответчиком.

Из материалов дела, а именно учредительного договора о создании АОЗТ «РУС ОТИС» между ПОКС «РОСЛИФТ» и ОТИС Плк. от 12.03.1992, видно, что спорное имущество как имущество специализированного управления «Хабаровскифл» внесено в качестве вклада в уставный капитал АОЗТ «РУС ОТИС» от ПОКС «РОСЛИФТ» в составе имущества подразделений ПОКС «РОСЛИФТ».

В пункте 38 Постановления № 10/22 высшие судебные инстанции разъяснили, что приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

ОАО «ТОРУС» делались запросы в Государственный архив Российской Федерации, Министерство регионального развития РФ относительно принадлежности спорных объектов (т. 5 л.д. 2-6) и получены ответы, что документы постоянного хранения МЖКХ РСФСР переданы в Государственный архив Российской Федерации (письмо от 20.08.2011 № 19226-01/ТК-ОТ, т. 5 л.д. 7), в государственный архив Российской Федерации документы МЖКХ РСФСР за 1990 год на хранение не поступали, утрачены на ведомственном хранении (письмо от 17.03.2011 № 678-Т, т. 5 л.д. 8).

Доказательства того, что истцу должно было быть известно об отсутствии прав у ПОКС «РОСЛИФТ» на внесение спорных объектов в качестве вклада в уставный капитал, ответчик не представил.

Доказательства того, что на момент отчуждения имущества существовала регистрация права муниципальной собственности на спорные

объекты, ответчик также не представил, в материалах дела такие доказательства отсутствуют.

Напротив, из справок ХКГУП «Хабкрайинвентаризация», сообщений Управления Росреестра следует, что права на спорные объекты не регистрировались. По данным Министерства имущественных отношений Хабаровского края, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае спорные объекты недвижимости не находятся в собственности Хабаровского края или Российской Федерации.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что истец является добросовестным владельцем спорного имущества.

Суд дал оценку перечисленным доказательствам по правилам статьи 71 АПК РФ и пришел к выводу, что истец в установленном законом порядке не приобрел право собственности на спорные объекты недвижимости, однако, полагая, что спорное имущество было правомерно включено в уставный капитал АОЗТ «РУС ОТИС», добросовестно, открыто и непрерывно владел им как своим собственным с 30.04.1993.

Оспаривая выводы суда в апелляционной жалобе, ответчик не представил в материалы дела доказательства, свидетельствующие об обратном, в порядке, установленном статьями 65, 268 АПК РФ.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 16 Постановления № 10/22, апелляционный суд полагает, что включение в реестр муниципальной собственности на основании свидетельства о регистрации права 27-АВ № 569991, выданного 25.07.2011, склада общей площадью 212,5 кв.м., расположенного по адресу г. Хабаровск, пер. Хабаровский, 2, литер Б, так же не является препятствием для признания права собственности за ОАО «ТОРУС» на основании статьи 234 ГК РФ.

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Но в соответствии с разъяснениями, указанными в пунктах 20, 21 Постановления № 10/22 по смыслу абзаца второй части 1 статьи 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности. Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу

приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Согласно части 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301, 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Поскольку с введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР» (01.07.1990) утратила силу статья 90 ГК РСФСР 1964 года, согласно которой исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения, с указанной даты в отношении государственного имущества действуют общие положения об истечении срока исковой давности (пункт 16 Постановления № 10/22). В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 01.07.1990.

Исходя из приведенных норм материального права и разъяснений высших судебных инстанций, суд первой инстанции обоснованно исчислил срок исковой давности с 30.04.1993, поскольку муниципальное образование в лице соответствующих органов, осуществляющих распоряжение и контролирующее использование муниципального имущества на территории города Хабаровска, должно было знать о том, что истец владеет имуществом при отсутствии титульного права.

Доводы ответчика о том, что им избран надлежащий способ защиты права не влияют на обоснованность выводов суда первой инстанции по существу спора, в связи с чем не могут служить основаниями для изменения или отмены решения суда.

При таких обстоятельствах доводы апелляционной жалобы Департамента отклонены.

Нарушения норм материального и процессуального права судом первой инстанции не допущены.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 28 сентября 2011 года по делу № А73-7292/2011 оставить без изменений, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в установленном законом порядке.

Председательствующий

В.Г. Дроздова

Судьи

М.О. Волкова

А.А. Тихоненко