



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17802/11

Москва

24 мая 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Торговый дом «Отрада» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 14.03.2011 по делу № А40-99191/10-113-875 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.11.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Торговый дом «Отрада» (истца) – Антипенков А.М.;

от общества с ограниченной ответственностью «ВИТА РИЭЛТ» (ответчика) – Мирошниченко Р.А., Симонян М.Э., Федорищев А.Т.;

от гражданина Корчагина С.Л. (третьего лица) – Калинин В.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Медведевой А.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «Отрада» (далее – общество «ТД «Отрада», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ВИТА РИЭЛТ» (далее – общество «ВИТА РИЭЛТ») об изъятии (истребовании) из незаконного владения ответчика нежилого помещения площадью 300,8 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, б-р Дмитрия Донского, д. 2, корп. 1, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за кадастровым (или условным) номером объекта 239305 (комната № 5 (торговый зал) общей площадью 283,7 кв. метра, комната № 6 (тамбур) площадью 14,2 кв. метра, комната № 9 (тамбур) площадью 2,9 кв. метра, расположенные в помещении № V11 на первом этаже)) (далее – спорное помещение, помещение), и обязанности ответчика передать указанное помещение в освобожденном виде истцу (уточненные исковые требования).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Вортекс» (далее – общество «Вортекс»), общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Круг» (далее – фирма «Круг»), закрытое акционерное общество «РТФ» (далее – общество «РТФ»), Корчагин С.Л., Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление Росреестра по Москве), Департамент имущества города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.03.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2011 решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.11.2011 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора общество «ТД «Отрада» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применением судами норм права, нарушение единообразия в их толковании и применении, и оставить без изменения постановление суда апелляционной инстанции.

В отзыве на заявление Корчагин С.Л. просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество «ТД «Отрада» по договору от 06.12.1995 № 7384 приобрело в собственность объект недвижимости площадью 3322,9 кв. метра, расположенный по адресу: Москва, б-р Дмитрия Донского, д. 2, корп. 1. Право собственности общества на объект зарегистрировано правительством Москвы 09.12.1995, Комитетом по управлению имуществом города Москвы 15.12.1997, о чем выдано свидетельство серии

Б № 005006. Впоследствии в результате перепланировок площадь объекта изменилась и составила 3140,8 кв. метра.

По договору от 20.06.2003 указанный объект был отчужден обществу с ограниченной ответственностью «Отрада АЭКС» (1260,6 кв. метра: комнаты № 1, 2 в помещении № У111 на 1-м этаже, комнаты № 7, 10, 10а, 11 – 21 в помещении № У11 на 1-м этаже, комнаты № 7 – 9, 11 – 14 в помещении № 1 подвала, комнаты № 1(4), 1(6), 1 и 2 в техподполье) и фирме «Круг» (1442,2 кв. метра: комнаты № 1 – 6, 9, 22 – 66, 68 в помещении № У11 на 1-м этаже, комната № У11(у) на 1-м этаже, комнаты № 2, 3 в помещении № 1 подвала, комната № 1 (1) в техподполье).

В общую долевую собственность обоих покупателей также переданы комната № 67 в помещении № У11 на 1-м этаже и комната № 1 (5) в техподполье общей площадью 438 кв. метров. Переход права собственности на указанные помещения зарегистрирован в установленном законом порядке.

По договорам купли-продажи от 04.08.2003 и от 05.08.2003 общество «Отрада АЭКС» и фирма «Круг» продали свои помещения соответственно обществам «РТФ» и «Вортекс». Переход права собственности также был зарегистрирован.

Соглашением от 10.11.2003 часть помещения площадью 438 кв. метров, принадлежавшая названным обществам на праве общей долевой собственности, разделена между ними следующим образом: обществу «РТФ» – 256,5 кв. метра, обществу «Вортекс» – 180,4 кв. метра.

Таким образом, общество «РТФ» стало собственником недвижимости площадью 1260,6 кв. метра и 180,4 кв. метра, общество «Вортекс» – площадью 1442,2 кв. метра и 256,5 кв. метра.

По договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.04.2004, заключенному между обществом «Вортекс» (продавцом) и обществом «ВИТА РИЭЛТ» (покупателем), часть принадлежащей обществу «Вортекс» недвижимости (комнаты № 5, 6, 9 помещения № У11 на 1-м

этаже) общей площадью 300,8 кв. метра передана в собственность обществу «ВИТА РИЭЛТ». Переход права собственности зарегистрирован.

Общество «ТД «Отрада», ссылаясь на то, что нежилое помещение площадью 300,8 кв. метра является частью объекта площадью 3140,8 кв. метра, похищенного у него, и находится в незаконном владении общества «ВИТА РИЭЛТ», обратилось в Арбитражный суд города Москвы с настоящим иском. В обоснование заявленного требования общество «ТД «Отрада» указало, что факт хищения у него истребуемого им имущества путем мошеннических действий бывшего директора общества Корчагина С.Л. установлен приговором Зюзинского районного суда города Москвы от 09.02.2009 по делу № 1-34/2009, а потому это имущество в силу положений статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) подлежит изъятию у ответчика и передаче истцу в освобожденном виде.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из следующего: общество «ТД «Отрада» не доказало возникновения у него права собственности на спорное имущество, поскольку сделка приватизации этого имущества недействительна; сделка, по которой спорное имущество выбыло из владения истца, заключена от его имени директором общества, избранным собранием акционеров, не оспорена в установленном порядке, в связи с чем основания для вывода о выбытии спорного имущества из владения истца помимо его воли отсутствуют; истцом пропущен срок исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком.

Применяя исковую давность, суд первой инстанции исходил из того, что срок давности следует исчислять с момента подписания первого договора об отчуждении спорного имущества.

Суд апелляционной инстанции признал выводы суда первой инстанции, положенные в основу решения об отказе в удовлетворении иска, ошибочными.

Отменяя решение суда и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции указал на то, что срок исковой давности по виндикационному требованию в настоящем деле истцом не пропущен, поскольку его следует исчислять с даты вступления в законную силу приговора Зюзинского районного суда города Москвы (с 20.02.2009); сделка по приобретению истцом спорного имущества совершена с соблюдением порядка, установленного действовавшим в тот период законодательством о приватизации; имущество выбыло из владения истца не по его воле; ответчик не является его добросовестным приобретателем.

Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и, согласившись с выводами суда первой инстанции, оставил его решение без изменения.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

Как усматривается из материалов дела, общество «ТД «Отрада» приобрело спорное помещение по договору купли-продажи от 06.12.1995 № 7384, заключенному с Фондом имущества города Москвы на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом города Москвы от 16.11.1995 № 2841-р.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 и пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса право собственности у приобретателя объекта недвижимости возникает с момента его регистрации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации)) посредством оспаривания оснований возникновения (регистрации) права (сделки, ненормативного акта и т.д.).

Императивная формулировка названной нормы об оспаривании зарегистрированного права только в судебном порядке означает, что исковое заявление об оспаривании зарегистрированного права должно содержать требование о признании недействительными сделки или ненормативного акта (иного основания возникновения права) независимо от того, является сделка ничтожной или оспоримой, а ненормативный акт – не соответствующим закону ([статья 13](#) Гражданского кодекса).

Право собственности общества «ТД «Отрада» на объект недвижимости, расположенный по адресу: Москва, б-р Дмитрия Донского, д. 2, корп. 1, частью которого является спорное помещение, было зарегистрировано правительством города Москвы 09.12.1995, Комитетом по управлению имуществом города Москвы 15.12.1997 (свидетельство серии Б № 005006, выданное на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом города Москвы от 16.11.1995 № 2841-р, и заключенного в его исполнение договора купли-продажи от 06.12.1995 № 7384.

Требования о признании недействительными упомянутых распоряжения собственника имущества и сделки купли-продажи ни в рамках настоящего дела, ни в самостоятельном порядке в суд не заявлялись.

При таких обстоятельствах следует признать, что право собственности общества «ТД «Отрада» на спорное имущество возникло в 1995 году.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

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 (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса).

Приговором Зюзинского районного суда города Москвы от 09.02.2009, имеющим в силу положений части 4 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации преюдициальное значение для настоящего дела, установлено, что нежилое помещение общей площадью 3140,8 кв. метра, расположенное в здании по адресу: Москва, б-р Дмитрия Донского, д. 2, корп. 1, стоимостью 21 453 108 рублей похищено у общества «ТД «Отрада» его акционером Корчагиным С.Л. путем мошеннических действий.

В силу положений пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса при установлении приговором суда факта хищения имущества собственник этого имущества освобождается от необходимости доказывать отсутствие воли на его отчуждение и недобросовестности приобретателя, поскольку похищенное имущество может быть истребовано и у добросовестного приобретателя.

Отклоняя довод общества «ТД «Отрада» о выбытии спорного имущества из его владения помимо его воли, суды первой и кассационной инстанций сослались на то, что договор купли-продажи от 20.06.2003 заключен от имени общества Корчагиным С.Л. – его генеральным директором, избранным собранием акционеров, что подтверждает волю общества на отчуждение спорного имущества.

Между тем в приговоре Зюзинского районного суда города Москвы указано, что на момент совершения сделки Корчагин С.Л. директором общества «ТД «Отрада» не являлся. Его полномочия как директора истекли 28.07.2002. Решения общего собрания акционеров общества от 15.05.2001 и от 15.05.2003 об избрании Корчагина С.Л. директором были сфальсифицированы им. Обладая 20 процентами акций общества, Корчагин С.Л. в 2000 – 2001 годах, используя положение директора,

ответственного за ведение реестра акционеров общества, путем изготовления поддельных договоров купли-продажи акций и передаточных распоряжений увеличил свой пакет акций до 73 процентов, что позволило ему устранить акционеров общества от участия в делах общества, присвоить полномочия как высшего органа управления общества, так и его единоличного органа и единолично принимать решения от имени общества, в том числе и по распоряжению имуществом.

Таким образом, вывод судов первой и кассационной инстанций о том, что, совершая единолично 20.06.2003 сделку по отчуждению спорного имущества, Корчагин С.Л. являлся генеральным директором общества «ТД «Отрада» и исполнял его волю, противоречит установленным по уголовному делу обстоятельствам.

Одним из оснований для отказа в иске суды первой и кассационной инстанций указали пропуск истцом срока исковой давности по требованию о виндикации похищенного имущества, о применении которой заявлено ответчиком. При исчислении срока суды исходили из того, что о нарушении своего права истец узнал в 2003 году в момент передачи спорного имущества по договору купли-продажи от 20.06.2003 фирме «Круг», а его акционеры – 15.04.2004 при рассмотрении Арбитражным судом города Москвы дела № А40-23267/04-22-268. С иском об истребовании этого имущества общество «ТД «Отрада» обратилось в суд 18.08.2010, т.е. с пропуском срока, установленного статьей 196 Гражданского кодекса.

Однако суды не учли, что 11.10.2004 на основании подложного решения акционеров общества «ТД «Отрада» в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – реестр) была внесена запись о прекращении деятельности общества. О ликвидации общества «ТД «Отрада» путем слияния с обществом «Дуэт» (г. Иваново) его акционерам стало известно 28.02.2005 при рассмотрении Арбитражным судом города Москвы дела № А40-66143/04-48-682. Акционерами 30.05.2005 подан иск в

Арбитражный суд Ивановской области о признании недействительным договора о слиянии общества «ТД «Отрада» с обществом «Дуэт» и создании на их базе закрытого акционерного общества «Эверест». Решением Арбитражного суда Ивановской области от 24.11.2005 по делу № А17-415/1-2005 в иске отказано со ссылкой на то, что решение о реорганизации общества «ТД «Отрада» принято собранием акционеров общества, при этом суд руководствовался реестром акционеров, составленным Корчагиным С.Л.

Приговором Зюзинского районного суда города Москвы от 09.02.2009 установлен факт незаконной ликвидации общества «ТД «Отрада», совершенной на основании поддельных документов.

С учетом установленных по уголовному делу обстоятельств Арбитражный суд Ивановской области решением от 12.03.2010 по другому делу (№ А17-9154/2009) признал недействительным решение Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Иванову (далее – инспекция) от 11.10.2004 № 15508 о государственной регистрации прекращения деятельности общества «ТД «Отрада». Суд обязал инспекцию исключить из реестра запись от 11.10.2004 о прекращении деятельности общества «ТД «Отрада». Решение суда было исполнено 07.04.2010, общество «ТД «Отрада» восстановлено в качестве юридического лица.

Таким образом, с октября 2004 по апрель 2010 года общество «ТД «Отрада» было лишено возможности защитить свои права в отношении спорного имущества в судебном порядке, поскольку его ликвидация являлась непреодолимым для этого препятствием.

Уголовное дело по факту хищения спорного имущества было возбуждено 31.01.2004 по заявлению участников общества «ТД «Отрада», неправоммерно исключенных из состава акционеров. Обращение акционеров общества с заявлением о возбуждении уголовного дела было связано с отказом Арбитражного суда Ивановской области в

удовлетворении иска о признании незаконной ликвидации общества (дело № А17-415/1-2005), а также с удовлетворением Арбитражным судом города Москвы иска Корчагина С.Л. о признании недействительным решения собрания акционеров от 03.07.2003 об освобождении его от должности генерального директора общества (дело № А40-28943/03-102-315), выводы судов по которым были основаны на сфальсифицированных сведениях о составе участников общества.

В рамках уголовного дела также были заявлены (в числе прочих) гражданские иски, направленные на возврат обществу «ТД «Отрада» похищенного имущества: о признании договоров купли-продажи спорного помещения ничтожными сделками, о признании недействительными свидетельств о праве собственности на эти помещения, о восстановлении права собственности на них общества «ТД «Отрада». Данные иски были оставлены Зюзинским районным судом города Москвы без рассмотрения с указанием на возможность их предъявления в порядке гражданского судопроизводства.

Применение судами первой и апелляционной инстанций исковой давности в настоящем случае без учета перечисленных конкретных обстоятельств дела лишило общество «ТД «Отрада» возможности защитить нарушенные права в судебном порядке, ограничив тем самым доступ к суду, а также явилось препятствием к надлежащему отправлению правосудия.

Исходя из изложенного, Президиум считает, что у судов первой и кассационной инстанций отсутствовали основания для отказа в удовлетворении исковых требований общества «ТД «Отрада» об истребовании спорного имущества, в связи с чем оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 14.03.2011 по делу № А40-99191/10-113-875 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.11.2011 по тому же делу отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2011 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов