



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

№ 18330/13

Москва

20 мая 2014 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., Бабкина А.И., Борисовой Е.Е., Завьяловой Т.В., Маковской А.А., Козловой О.А., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Балтика-Калининград» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 23.04.2013 по делу № А40-24297/13, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.10.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Балтика-Калининград» (истца) – Макаrenchенко Г.В.;

от индивидуального предпринимателя Козловой Р.И. (ответчика) – Раковец А.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Балтика-Калининград» (далее – общество «Балтика-Калининград», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к индивидуальному предпринимателю Козловой Р.И. (далее – предприниматель) о взыскании 550 090 рублей 80 копеек.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23.04.2013 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.10.2013 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, регулирующих отношения участников общей долевой собственности, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

В отзыве на заявление предприниматель просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные

акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, обществу и предпринимателю на праве общей долевой собственности принадлежит здание цеха (литеры Д, Д1, Д2, д) площадью 2510,5 кв. метра, расположенное по адресу: г. Калининград, Московский просп., д. 182.

Доли общества «Балтика-Калининград» и предпринимателя в праве общей долевой собственности составляют соответственно 9/10 и 1/10.

Действуя единолично, предприниматель от своего имени по договору аренды от 01.11.2006 передал часть здания цеха (1841 кв. метр), находящегося в общей долевой собственности, в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Неостайл» (далее – общество «Неостайл»).

На основании договора субаренды от 26.10.2007 № 03/а-08 общество «Неостайл» предоставило данное недвижимое имущество во владение и пользование обществу с ограниченной ответственностью «Абазур» (далее – общество «Абазур»), которое, в свою очередь, передало его по договору от 26.10.2007 № М-11-2905/08 в субаренду обществу с ограниченной ответственностью «КНАУФ-ПЛАСТ» (далее – общество «КНАУФ-ПЛАСТ», субарендатор).

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 03.11.2010 по делу № А21-3226/2009, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2011 и постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2012, договор субаренды нежилых помещений от 26.10.2007 № М-11-2905/08 признан недействительным.

При этом суды, рассматривая названное дело, исходили из недействительности предшествующих сделок по предоставлению данного имущества в аренду, в том числе и договора аренды от 01.11.2006, который заключен предпринимателем с обществом «Неостайл» без согласования с

истцом – сособственником здания цеха. Суды пришли к выводу о том, что распоряжение имуществом в отсутствие согласования со вторым участником общей долевой собственности – обществом «Балтика-Калининград» нарушает права и законные интересы этого лица и противоречит положениям статьи 209, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Ссылаясь на неправомерность передачи имущества в аренду, общество «Балтика-Калининград» в рамках дела № А21-3996/2012 обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к фактическому владельцу здания цеха – обществу «КНАУФ-ПЛАСТ» с требованием о взыскании неосновательного обогащения за пользование имуществом.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 02.08.2012 по делу № А21-3996/2012 в удовлетворении иска отказано. Суд указал, что поскольку общество «КНАУФ-ПЛАСТ» вносило в установленном порядке платежи обществу «Абазур» за пользование имуществом по договору субаренды от 26.10.2007 № М-11-2905/08, оно не может считаться обогатившимся за счет общества «Балтика-Калининград», и пришел к выводу об отсутствии у субарендатора обязательств по возврату неосновательного обогащения, предусмотренных положениями главы 60 Гражданского кодекса. Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Так как именно предприниматель, незаконно передавший здание цеха в аренду, получал доходы от использования этой недвижимости в виде арендной платы, общество «Балтика-Калининград» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на статью 1102 Гражданского кодекса.

Отказывая в иске, суд первой инстанции указал, что общество «Балтика-Калининград», считающее свое право собственности нарушенным, вправе требовать выдела доли в общей долевой

собственности (статья 252 Гражданского кодекса) либо определения порядка владения и пользования общим имуществом (пункт 1 статьи 247 Гражданского кодекса). Без выдела своей доли в натуре и при отсутствии соглашения, определяющего режим использования имущества, общество «Балтика-Калининград» лишено возможности претендовать на часть доходов от сдачи здания цеха в аренду.

Суды апелляционной и кассационной инстанции согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 248 Гражданского кодекса плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Названная статья регулирует отношения участников общей долевой собственности при распределении имущественных благ, приобретенных ими в результате использования общего имущества. Указанные правила действуют не только в отношении плодов и продукции, полученных ими при непосредственной хозяйственной эксплуатации объекта права общей собственности, но и при поступлении иных доходов от этого имущества, в том числе связанных с возмездной передачей его в пользование третьим лицам.

Таким образом, платежи по договорам аренды, заключенным в отношении общего имущества, напрямую относятся к доходам, которые подлежат распределению между участниками общей долевой собственности в соответствии с приведенной нормой гражданского права.

Критерием распределения доходов при отсутствии на то специального соглашения является размер доли каждого из участников общей долевой собственности. Применение такого механизма не ставится действующим законодательством в зависимость от наличия или отсутствия

между участниками общей долевой собственности спора о порядке совместного владения и пользования общим имуществом либо совершения одним из них действий по выделу своей доли в объекте права общей собственности.

Статья 248 Гражданского кодекса гарантирует получение участниками общей собственности причитающейся части доходов именно в рамках отношений по поводу общего имущества, поэтому выводы судов о необходимости предварительного выдела доли и, как следствие, прекращения режима общей долевой собственности для целей последующего взыскания поступивших арендных платежей нельзя признать соответствующими приведенным положениям гражданского законодательства.

Из установленных судами обстоятельств дела следует, что предприниматель незаконно без согласования с обществом, которому принадлежит доля в размере 9/10 общей долевой собственности, распорядился недвижимым имуществом, передав его по договору аренды в пользование третьему лицу.

Поскольку между сторонами спора отсутствовало соглашение о распоряжении общим имуществом, предприниматель не имел права на единоличное распоряжение этим имуществом и получение всей суммы причитающихся доходов от предоставления этого объекта в аренду.

Учитывая, что объектом аренды является общее имущество, к отношениям участников общей собственности в связи с распределением доходов, полученных от сдачи имущества в аренду, подлежит применению упомянутая норма. Право требовать часть соответствующих доходов обусловлено наличием у общества «Балтика-Калининград» статуса участника общей долевой собственности.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор исходя из толкования норм материального права, приведенного в настоящем постановлении. Кроме того, суду необходимо выяснить, получал ли ответчик плату за предоставление имущества третьим лицам, и какая сумма из этих средств причитается обществу «Балтика-Калининград» с учетом размера его доли в общей долевой собственности на объект.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 23.04.2013 по делу № А40-24297/13, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.10.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

