

Обобщение практики рассмотрения Арбитражным судом Центрального округа дел, связанных с применением положений статей 301-305 Гражданского кодекса Российской Федерации, за период 2020-2022 годы

В соответствии с пунктом 3.07 Плана работы Арбитражного суда Центрального округа на первое полугодие 2023 года подготовлено обобщение практики рассмотрения Арбитражным судом Центрального округа дел, связанных с применением положений статей 301-305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), за период 2020-2022 годы.

Обобщение судебной практики проведено с целью выявления нарушений единообразия применения правовых норм при рассмотрении дел, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения и устранения нарушений прав, не соединенных с лишением владения, определения проблемных вопросов, носящих систематический характер, в целях повышения эффективности и качества отправления правосудия, выявления положительного опыта работы за соответствующий период.

За период с 01.01.2020 по 31.12.2022 судом округа рассмотрено 115 дел по кассационным жалобам на судебные акты судов первой и апелляционной инстанций по спорам, связанным с применением положений статей 301-305 ГК РФ, что составляет 0,5% от общего количества рассмотренных дел за весь период (22 984 дел).

Из 115 дел по 107 делам (93%) судебные акты арбитражных судов оставлены без изменения, а по 8 делам (7%) - отменены с направлением дел на новое рассмотрение, с принятием новых судебных актов или с оставлением в силе одного из принятых по делу судебных актов.

Основаниями для отмены судебных актов послужили неправильное применение норм материального права, нарушение или неправильное применение норм процессуального права и несоответствие выводов суда установленным по делу обстоятельствам.

За анализируемый период по данным категориям споров в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы постановления Арбитражного суда Центрального округа по 46 делам, по которым вынесены определения об отказе в передаче кассационной жалобы на рассмотрение в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

По смыслу указанной материальной нормы права для удовлетворения иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения необходима совокупность условий: судом должны быть достоверно установлены индивидуальная определенность истребуемой вещи; наличие права собственности истца на истребуемую вещь; факт владения ответчиком спорной вещью; незаконность владения ответчика, а также отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемой вещи.

Обращаясь с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, истцу следует доказать обстоятельства, подтверждающие принадлежность ему индивидуально-определенного имущества на праве собственности, отсутствие правовых оснований у ответчика для владения спорным имуществом, а также наличие истребуемого индивидуально-определенного имущества в натуре и нахождение его в фактическом владении ответчика.

Таким образом, виндикационный иск представляет собой требование не владеющего вещью собственника к владеющему вещью лицу, не являющемуся собственником. Целью предъявления такого иска является возврат конкретной вещи во владение лицу, доказавшему свои права на истребуемое имущество у незаконного владельца.

Это право принадлежит также в силу статьи 305 ГК РФ лицу, не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на вещном праве либо по иному основанию, установленному законом или договором. При этом защите с помощью виндикационного иска подлежат права именно владельца, а не пользователя. В порядке виндикации подлежит защите не фактическое, а титульное владение. Бремя доказывания титула лежит на собственнике (ином титульном владельце).

Согласно статье 302 указанного кодекса, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), 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 владения иным путем помимо их воли.

В силу статьи 12 ГК РФ способом защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии со статьей 304 того же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Анализ судебной практики Арбитражного суда Центрального округа по рассмотрению кассационных жалоб показывает, что в целом судами верно применяются положения законодательства, регулирующего спорные отношения. В существующей практике формируются единообразные, устойчивые подходы. Тем не менее, стоит обратить внимание на следующие проблемные вопросы и сделанные по итогам их разрешения выводы.

Раздел I. Правоприменительные проблемы рассмотрения виндикационных требований

1. Отмена ненормативного правового акта, на основании которого зарегистрировано право собственности лица на недвижимое имущество, не является безусловным основанием для его утраты и восстановления ранее возникшего права собственности.

Администрация обратилась в суд с исковым заявлением к общественной организации об истребовании из чужого незаконного владения нежилого здания.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены.

Как следует из материалов дела, решением органа местного самоуправления было дано согласие на передачу спорного здания в собственность общественной организации для размещения культурного центра. На основании вышеуказанного решения было предписано оформить право собственности на указанное нежилое здание на имя общественной организации.

На основании вышеуказанных решений право собственности на здание оформлено и зарегистрировано общественной организацией на праве частной собственности, что подтверждается свидетельством о праве собственности.

В последующем, в адрес органа местного самоуправления поступил протест прокурора на решение, которым дано согласие на передачу здания общественной организации для размещения культурного центра, без достаточных оснований.

Поскольку общественная организация не является ни церковью, ни религиозной организацией, вышеуказанный протест прокуратуры был удовлетворен, решение о передаче здания в собственность общественной

организации отменено решением органа местного самоуправления, как принятое без наличия правовых оснований, которые могут служить основанием для передачи имущества организации.

Полагая, что правовых оснований для владения и пользования спорным недвижимым имуществом у общественной организации не имеется, администрация обратилась в суд с данными исковыми требованиями.

Удовлетворяя требования, суды первой и апелляционной инстанций сослались на отмену решения о передаче имущества в собственность общественной организации.

Так, согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2010 № 15951/09 по делу № А40-28128/09-12-194, в том случае, если ненормативные правовые акты органов власти явились основанием для возникновения и прекращения гражданских прав, в силу положений статьи 1 ГК РФ, согласно которым гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, то возникшие в таком случае гражданские права могут быть оспорены только в судебном порядке, возможность решения этого вопроса в административном порядке законодательством не допускается.

При этом истец, вне зависимости от оставления в силе соответствующих ненормативных правовых актов или их отмены, сохраняет возможности ссылаться на их незаконность в суде по гражданскому спору и представлять в подтверждение этого довода соответствующие доказательства. Причем такие доводы подлежат проверке, а доказательства - исследованию и оценке судом наряду с другими доводами и доказательствами по правилам, определенным главой 7 АПК РФ.

Решение об оформлении права собственности общественной организации являлось ненормативным правовым актом, направленным на возникновение и прекращение гражданских прав, а именно права собственности на объект недвижимости у общественной организации и которое было зарегистрировано на его основании.

По мнению суда округа, суды ошибочно расценили отмену решения органа местного самоуправления как безусловное основание для восстановления права собственности муниципального образования на спорное здание и соответственно утрату права собственности общественной организации.

Поскольку вопрос законности получения общественной организацией спорного имущества в собственность судами по существу не исследовался (пункты 32, 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного 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» (далее – постановление Пленума №10/22), судебные акты отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 23.03.2021 № Ф10-282/2021 по делу № А83-10917/2019).

2. Принятие иностранным судом судебного акта, влекущего изменение содержания государственного реестра недвижимости, не может служить основанием для преодоления правила исключительной подсудности при рассмотрении виндикационного иска по спору о праве собственности на недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации.

Индивидуальный предприниматель М. обратился в суд с иском заявлением к частному предприятию об истребовании из чужого незаконного владения нежилых помещений.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении требований отказано, поскольку право собственности предпринимателя не подтверждено надлежащими доказательствами.

Как установлено судами в ЕГРН внесены записи о праве собственности частного предприятия на спорные объекты недвижимости.

В подтверждение своего права собственности на спорное имущество истец сослался на недействительность сделок по его отчуждению в 2011 году во исполнение постановления иностранного суда в пользу частного предприятия, при этом исходил из того, что соответствующие сделки признаны недействительными и его право собственности восстановлено (признано) судебным актом иностранного суда.

Исследуя вопрос компетенции иностранного суда касательно предмета спора, суды исходили из того, что согласно части 3 статьи 4 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», иски субъектов хозяйствования о праве собственности на недвижимое имущество рассматриваются исключительно судом государства - участника

Содружества Независимых Государств, на территории которого находится имущество.

Указанное правило связано с взаимным признанием договаривающимися сторонами того, что государственная регистрация недвижимости (прав, сделок) носит публично-правовой характер как акт внутреннего внесудебного признания со стороны государства титула или юридического факта на недвижимую вещь (такое правовое содержание государственной регистрации в Российской Федерации отмечено в пункте 52 постановления Пленума №10/22, пункте 27 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 96 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о признании и приведении в исполнение решений иностранных судов, об оспаривании решений третейских судов и о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейских судов»).

Более того, частью 1 статьи 248 АПК РФ к исключительной компетенции арбитражных судов в Российской Федерации по экономическим спорам, возникающим из отношений, осложненных иностранным элементом, отнесены дела по спорам, предметом которых являются недвижимое имущество, если такое имущество находится на территории Российской Федерации, или права на него.

Частью 1 статьи 38 АПК РФ установлено общее правило о том, что иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

При этом в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 23 «О рассмотрении арбитражными судами дел по экономическим спорам, возникающим из отношений, осложненных иностранным элементом» к спорам, предметом которых является находящееся на территории Российской Федерации недвижимое имущество или права на него, отнесены дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлечет необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесение записи в Единый государственный реестр недвижимости или иной государственный реестр Российской Федерации, если такие споры не отнесены к подсудности судов общей юрисдикции.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 52 постановления Пленума № 10/22, к решениям, которые являются основанием для внесения записи в ЕГРН, относятся, в частности, те, в резолютивной части которых решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения

недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки.

При таких обстоятельствах, суд округа поддержал вывод судов о том, что принятие иностранным судом судебного акта, влекущего изменение содержания государственного реестра недвижимости, в данном случае ЕГРН РФ, противоречит принципу публичной значимости, достоверности реестра на недвижимое имущество как основы построения экономической системы государства и общественных отношений на территории государства, с которым неразрывно по критерию размещения связан соответствующий объект недвижимости.

Поскольку имущество, которое является предметом спора, находится на территории Российской Федерации, спорный вопрос относится к компетенции суда по месту нахождения недвижимого имущества (Российской Федерации).

Судебные акты иностранных судов о недействительности сделок с недвижимостью расположенной на территории Российской Федерации, не могут служить основанием для преодоления правила исключительной подсудности при рассмотрении виндикационного иска по спору о праве собственности на недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации.

В связи с чем судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.02.2021 № Ф10-5516/2020 по делу № А83-10689/2019).

3. Неправомерное включение в решение представительного органа недостоверных сведений о приватизации акций акционерного общества путем внесения в уставной капитал иного общества, не свидетельствует о наличии воли собственника акций на их выбытие и не препятствует истребованию ценных бумаг от незаконного владельца.

Прокурор в защиту публичных интересов неопределенного круга лиц и интересов муниципального образования обратился в суд с иском об истребовании из чужого незаконного владения муниципального имущества в виде обыкновенных именных акций.

Решением суда первой инстанции и постановлением суда апелляционной инстанции исковые требования удовлетворены.

По смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения

ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли (пункт 39 постановления Пленума № 10/22).

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

В силу пункта 1 статьи 147.1 ГК РФ истребование документарных ценных бумаг от незаконного владельца осуществляется по правилам ГК РФ об истребовании вещи из чужого незаконного владения (статьи 301 - 303 ГК РФ) с особенностями, предусмотренными названной статьей, правом на истребование документарных ценных бумаг из чужого незаконного владения обладает лицо, которое на момент, когда ценные бумаги были из его владения, являлось их законным владельцем.

Правообладатель ценной бумаги, утративший ее в результате неправомерных действий, вправе потребовать от лица, которое приобрело ее у третьего лица, независимо от того, является ли такое третье лицо добросовестным или недобросовестным приобретателем, либо признается законным владельцем, возврата ценной бумаги или возмещения ее рыночной стоимости, если указанный приобретатель, от которого истребуется ценная бумага, своими обманными или другими незаконными действиями способствовал утрате прав законного владельца на ценную бумагу либо в качестве предшественника знал или должен был знать о наличии прав иных лиц на ценную бумагу.

В рассматриваемом деле суды исходили из доказанности факта выбытия спорного имущества (акций) из владения муниципального образования помимо его воли, так как решения о приватизации акций акционерного общества путем внесения их в качестве вклада в уставный капитал другого общества уполномоченным органом муниципального образования не принимались, выбытие имущества произошло в результате противоправных действий ответчика и иных лиц, что в силу положений пункта 1 статьи 302 ГК РФ позволяет собственнику истребовать это имущество и у добросовестного приобретателя. Кроме того в настоящем деле ответчик не может быть признан его добросовестным приобретателем, поскольку путем совершения совместных противоправных действий с иными лицами корпоративный контроль публично-правового образования над акционерным обществом был утрачен.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 31.05.2022 № Ф10-708/2022 по делу № А35-3452/2020).

4. Платежные документы, в которых отсутствуют индивидуально-определенные признаки истребуемого имущества, позволяющие отличить его от любого иного аналогичного имущества, а также недостаточность сведений об учетных и технических характеристиках имущества, не подтверждают факт принадлежности лицу на праве собственности истребуемого имущества.

Индивидуальный предприниматель Е. обратился в суд с иском к индивидуальному предпринимателю Р. об истребовании из чужого незаконного владения имущества.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано.

Суды, отказывая в удовлетворении иска, правомерно исходили из следующего.

Право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абзац 2 пункта 36 постановления Пленума № 10/22).

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 32 постановления Пленума № 10/22, обоснованность иска должна подтверждаться документами, доказывающими право собственности истца на спорный объект, обладающий индивидуально-определенными признаками, утрату истцом обладания вещью и факт владения ответчиком истребуемым имуществом без надлежащего правового основания.

В подтверждение факта принадлежности истцу на праве собственности спорного имущества истец представил товарные чеки, квитанции и иные платежные документы, однако, как верно отметили суды, в представленных документах отсутствуют индивидуально-определенные признаки истребуемого имущества, позволяющие отличить его от любого иного аналогичного имущества, отсутствуют сведения о производственных (серийных) номерах каждого истребуемого объекта, технические характеристики и их составляющие.

Кроме того, из представленных в материалы дела договоров, товарных накладных и чеков не предоставляется возможным установить приобретателя указанного имущества.

Исходя из изложенного, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, ввиду отсутствия доказательств с должной степени достоверности подтверждающих право собственности истца на истребуемое у ответчика имущество, суды правомерно отказали в иске.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.07.2022 № Ф10-2781/2022 по делу № А83-18828/2020).

5. Возражения ответчика об удержании истребуемого имущества в порядке статьи 359 ГК РФ не имеют правового значения, в случае если имущество оказалось во владении ответчика в отсутствие законных оснований.

Индивидуальный предприниматель С. обратился с исковым заявлением в суд к индивидуальному предпринимателю Б. об истребовании из чужого незаконного владения оборудования, удерживаемого ответчиком в нежилых помещениях на территории имущественного комплекса, ранее переданного истцом ответчику в рамках иного договора купли-продажи недвижимого имущества.

Суды, установив, что спорное оборудование не являлось предметом договора купли-продажи недвижимого имущества, не передавалось ответчику по акту приема-передачи на хранение или на ином законном основании, при этом ответчиком не приведено обоснования наличия между сторонами обязательства, во исполнение которого им произведено удержание движимого имущества истца, пришли к обоснованному выводу об удержании спорного оборудования в отсутствие законных оснований.

Доводы ответчика о законности удержания имущества в силу положений статьи 359 ГК РФ, обоснованно отклонены судами, поскольку оборудование оказалась во владении ответчика без законных оснований. Возможность удержания не может быть следствием захвата вещи должника помимо его воли.

Поскольку требования истца имеют денежную оценку, доводы ответчика о последующей утрате удерживаемого имущества позволяет взыскателю и должнику обратиться в установленном законом порядке с заявлением об изменении порядка и способа исполнения решения суда или с заявлением о прекращении исполнительного производства.

В связи с чем, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.11.2022 № Ф10-4236/2022 по делу № А62-10011/2021, аналогичная позиция

отражена в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 03.08.2022 № Ф10-2324/2022 по делу № А14-162/2021).

6. Требование истца (арендатора) к ответчику об истребовании имущества в порядке статьи 301 ГК РФ не может быть удовлетворено, если не состоялась фактическая передача имущества от арендодателя арендатору в рамках договора аренды.

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском к унитарному предприятию о понуждении освободить и передать нежилые помещения.

Исковые требования мотивированы тем, что спорное помещение, в отношении которого заключен долгосрочный договор аренды, используется ответчиком для размещения оборудования трансформаторной подстанции, чем нарушается права истца как арендатора на использование имущества.

Суды, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходили из того, что ТП размещена в спорном помещении с момента его создания, о чем достоверно известно истцу.

Суды, исходя из совокупности представленных в материалы дела доказательств, пришли к выводу о том, что спорный объект был изначально создан не как простое соединение отдельных объектов - части здания и оборудования - сохраняющих и после такого соединения статус самостоятельных объектов оборота, а как единая вещь, части которой после их соединения не могут рассматриваться как самостоятельные вещи (часть 1 статьи 133 ГК РФ).

Исходя из фактических обстоятельств строительства и эксплуатации здания и встроенной в него ТП, несмотря на формальное существование двух собственников - собственника помещений (арендодателя) и собственника оборудования (ответчика), отношения между этими лицами могут быть квалифицированы как отношения между сособственниками неделимой вещи, между которыми сложился определенный порядок пользования этой вещью.

Судебная коллегия также отметила следующее.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, не может истребовать его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится.

Так, судами установлено, что передача арендодателем спорного помещения арендатору фактически не состоялась, помещение на дату

заключения договора находилось во владении и пользовании ответчика, поэтому арендатор не стал законным владельцем спорного помещения, в связи с этим, не имеет права на использование вещно-правового способа защиты от действий третьих лиц в порядке статей 301, 305 ГК РФ, а его права могут быть защищены в соответствии с пунктом 3 статьи 611 ГК РФ, согласно которому, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

При таких обстоятельствах, требование истца, предъявленное непосредственно к ответчику, как к третьему лицу, занимающему спорное помещение, не подлежало удовлетворению в любом случае.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25.10.2022 № Ф10-4385/2022 по делу № А83-8463/2021).

7. В случае признания сделки недействительной (ничтожной) по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 174.1 ГК РФ, имущество являющееся предметом такой сделки, может быть истребовано у добросовестного приобретателя в случае, если оно было из владения собственника помимо воли.

Общество обратилось в суд с иском к индивидуальному предпринимателю А. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, как заключенного неуполномоченным лицом при наличии обременения на имущество, и к индивидуальному предпринимателю К. об истребовании из чужого незаконного владения указанного земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 174.1 ГК РФ сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, ничтожна в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Поскольку судами не был учтен факт не принятия обществом каких-либо решений относительно отчуждения в пользу третьих лиц принадлежащего имущества, отсутствия последующего одобрения каких-

либо сделок по его отчуждению, неоплате приобретенного имущества по сделке, дело было направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суды пришли к выводу, что общество в лице уполномоченных органов не совершало юридически значимых действий относительно отчуждения в пользу третьих лиц принадлежащего истцу на праве собственности земельного участка. Доказательств фактического проведения расчетов по договору купли-продажи земельного участка в дело не представлено.

Согласно правовой позиции, приведенной в пункте 84 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - постановление Пленума № 25), в связи с тем, что ничтожная сделка не порождает юридических последствий, она является недействительной с момента ее совершения.

Право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения и тем самым восстановить свое нарушенное право собственника предусмотрено статьей 301 ГК РФ.

Статьей 302 ГК РФ закреплено, что 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. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В частности, если имущество выбывает из владения лица в результате похищения, мошеннических действий, утери, действия сил природы, закон говорит о выбытии имущества из владения помимо воли владельца (пункт 1 статьи 302 ГК РФ). Именно такие фактические обстоятельства, повлекшие выбытие имущества из владения лица, и учитываются судом при разрешении вопроса о возможности удовлетворения виндикационного иска против ответчика, являющегося добросовестным приобретателем имущества по возмездной сделке.

Пунктом 39 постановления Пленума № 10/22 установлено, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является

добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу. Выбытие имущества из владения того или иного лица является следствием конкретных фактических обстоятельств.

Учитывая, что общество является титульным собственником земельного участка, который выбыл из его владения помимо его воли в результате действий иного лица, суды удовлетворили требования об истребовании спорного имущества из незаконного владения индивидуального предпринимателя К.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11.06.2021 № Ф10-192/2020 по делу № А83-22114/2017).

8. По спорам об истребовании из чужого незаконного владения движимого имущества право собственности истца на такое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств. При этом необходимо учитывать, что право собственности на движимое имущество возникает с момента фактического поступления во владение истца, если иное не предусмотрено законом или договором.

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском к обществу об истребовании из чужого незаконного владения имущества - асфальтобетонной мобильной установки, мобильного бункера - накопителя, весов автомобильных, дизель - генератора.

Лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика. Право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (пункт 36 постановления Пленума № 10/22).

В соответствии с пунктом 2 статьи 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.

Согласно пункту 1 статьи 223, пункту 1 статьи 224 ГК РФ право собственности на движимое имущество возникает у приобретателя с момента

его передачи, то есть с момента фактического поступления во владение приобретателя, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 456 ГК РФ установлено, что продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи. Продавец одновременно с передачей вещи должен передать покупателю относящиеся к ней документы.

Суды, удовлетворяя заявленные требования, пришли к выводу о том, что право собственности истца на спорное имущество возникло из договора купли-продажи; последовавшая за этим сделка по распоряжению чужим имуществом является недействительной, а само имущество, выбывшее из владения собственника помимо его воли, подлежит возврату из чужого незаконного владения.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты суда первой инстанции и апелляционного суда, указав следующее.

Из материалов дела усматривается, что как индивидуальным предпринимателем, так и ответчиком - обществом не оспаривается приобретение спорного имущества у одного продавца, в связи с чем представленная истцом копия договора купли-продажи сама по себе не является безусловным доказательством приобретения имущества истцом.

Поскольку характеристики спорной установки могут свидетельствовать о ее относимости к тяжеловесным и крупногабаритным транспортным средствам, требующим при их транспортировке специальных разрешений, судам необходимо было установить наличие такого разрешения на передвижение по автомобильной дороге, выдаваемого в порядке части 2 статьи 31 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях перемещения имущества для поступления во владение истца.

Таким образом, исходя из заявленных требований и действующего нормативного регулирования, судам следовало установить реальность совершения сделки купли-продажи между истцом и продавцом спорного имущества, его поступление во владение истца, добросовестность приобретения спорного имущества ответчиком, причины выбытия имущества из владения истца.

Соответственно, выводы судов о возникновении у истца права собственности на спорное имущество являются преждевременными.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.01.2023 № Ф10-4664/2022 по делу № А48-2569/2020).

Раздел II. Разрешение споров по требованиям о пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения

9. Срок исковой давности по требованию о возврате имущества, в отношении которого отпали законные основания использования, начинается течь не ранее отказа ответчика в удовлетворении требования истца о возврате такого имущества.

Городская Управа обратилась в суд с иском к индивидуальному предпринимателю о сносе самовольной постройки.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суды, отказывая в удовлетворении иска, указали, что требование лица, обратившегося о сносе постройки, созданной без его согласия на земельном участке, владение которым он утратил, может быть предъявлено лишь в пределах общего срока исковой давности, поскольку срок последнего договора аренды истек 29.03.2018, то срок исковой давности на дату обращения в суд пропущен.

Из материалов дела следует, что земельный участок, на котором расположен спорный объект был предоставлен ответчику по договору аренды, по истечении срока которого, арендатор (ответчик) продолжил пользоваться земельным участком, а Управа не заявляла требований о возврате земельного участка.

В пункте 29 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что лица, право собственности или законное владение которых нарушается существованием (сохранением) самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушений права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Поэтому к такому иску подлежат применению правила статьи 208 ГК РФ.

Таким образом, по смыслу статей 208, 304 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование о сносе самовольной постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, а также на требование об

освобождении земельного участка занятого самовольно возведенным объектом, не являющимся недвижимым имуществом, если истец владеет этим земельным участком.

В пункте 82 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» даны разъяснения о том, что в случае недействительности договора, по которому полученное одной из сторон выразалось во временном возмездном пользовании индивидуально-определенной вещью, эта сторона возмещает стоимость такого пользования другой стороне, если оно не было оплачено ранее (пункт 2 статьи 167 ГК РФ). Переданная в пользование по такому договору вещь также подлежит возврату. С учетом особого характера временного пользования индивидуально-определенной вещью срок исковой давности по иску о ее возврате, независимо от момента признания сделки недействительной, начинается не ранее отказа соответствующей стороны сделки от ее добровольного возврата (абзац второй пункт 2 статьи 200 ГК РФ).

Как указано в разъяснении пункта 26 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2020, указанная правовая позиция подлежит применению при рассмотрении спора, в котором также отпали законные основания для правомерного пользования спорным имуществом, если арендатор добровольно не возвратил объект аренды после направления ему уведомления о расторжении договора, в том числе при направлении ему иска с требованием о возврате, не исполненным ответчиком, поведение которого следует расценивать как отказ общества от добровольного возврата арендуемого имущества по требованию истца.

Следовательно, с учетом наличия арендных отношений, учитывая, что ответчик по истечении срока договора продолжил пользоваться земельный участок для размещения спорного объекта на основании заключенных договоров аренды, учитывая, что Управа не заявляла требований о возврате земельного участка, выводы судов о том, что истец утратил право владения земельным участком, были сделаны без учета положений статей 208, 304 ГК РФ.

В связи с необходимостью установления и исследования обстоятельств, касающихся правомерности возведения спорного объекта на земельном участке, предоставленном в аренду в целях размещения временного торгового объекта на определенный срок и оснований для применения по заявлению ответчика исковой давности с учетом предоставления участка в

аренду в определенных целях, судебные акты были отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.04.2021 № Ф10-724/2021 по делу № А23-461/2018, аналогичная позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 30.06.2022 № Ф10-2239/2022 по делу № А14-16932/2020).

10. Приобретая недвижимое имущество с учетом его характеристик, расположения и конфигурации, лицо не могло не знать его особый правовой режим - общее имущество и особенности его приобретения, в связи с этим не является добросовестным приобретателем.

Общество обратилось в суд с иском к обществу об устранении нарушений права, не связанного с лишением владения на нежилые помещения в порядке статьи 304 ГК РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены.

Суды, правильно применив нормы статей 290, 304 ГК РФ, статьи 36 ЖК РФ, установив, что спорное имущество в силу закона являются общей долевой собственностью собственников помещений, правомерно удовлетворили исковые требования.

Суды исходили из того, что спорные помещения с учетом технических характеристик отвечают требованиям, указанным в статье 290 ГК РФ, входят в состав общего имущества всего здания, не имеют самостоятельного назначения, помещения связаны с обслуживанием и эксплуатацией здания, в помещения требуется постоянный беспрепятственный доступ собственников помещений.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (пункты 1, 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания») (далее – постановление Пленума № 64).

Тот факт, что право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости не означает, что право собственности на общее имущество, возникшее в силу закона, прекратилось (аналогичная правовая позиция отражена в

постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.03.2013 № 14828/12, от 25.02.2014 № 16030/13).

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.07.2011 № 1457/11, нарушение права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество здания заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности ответчика на это имущество; право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество.

Как следует из пункта 9 постановления Пленума № 64, если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Заявленные истцом требования о признании права общей собственности направлены на устранение нарушения прав путем оспаривания зарегистрированного права индивидуальной собственности на недвижимое имущество, право на которое не могло возникнуть в силу закона (аналогичная правовая позиция отражена в пункте 38 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013, в определении Верховного Суда РФ от 19.03.2013 № 51-КГ12-7).

Поскольку за ответчиком в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещения, относящиеся к общему имуществу, что является нарушением права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество, суды пришли к обоснованному выводу об удовлетворении заявленных требований.

Приобретение ответчиком спорного имущества на возмездной основе не свидетельствует о добросовестности приобретателя, поскольку помещения относятся к общему имуществу в здании и в силу закона не могут принадлежать одному лицу при наличии иных собственников помещений в таком здании, о чем ответчик не мог не знать, действуя разумно и

осмотрительно в гражданском обороте, а значит риск негативных последствий такого поведения ложится на ответчика (статья 2 ГК РФ). Кроме того, при отсутствии воли собственников помещений в здании на выбытие спорного имущества из владения и на его передачу одному лицу добросовестность приобретателя не имеет правового значения.

В связи с чем судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.11.2022 № Ф10-4470/2022 по делу № А23-706/2019, аналогичная позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 15.12.2020 № Ф10-5085/2020 по делу № А35-4498/2019).

11. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению, если имеется реальная угроза нарушения права собственности или законного владения со стороны ответчика. Избранный способ защиты права должен соответствовать допущенному ответчиком нарушению.

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском заявлением к обществу об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем демонтажа стационарного металлического ограждения и осуществлении реконструкции двухэтажного нежилого здания, в результате проведения которой стену фасада здания следует перенести в границы земельного участка ответчика.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленные требования, исходили из того, что установленное ответчиком ограждение и здание частично расположены в границах земельного участка истца, чем нарушается его право собственности со стороны ответчика.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика (пункт 45 постановления Пленума № 10/22).

Поскольку земельные участки были сформированы и поставлены на кадастровый учет в 2004 году, объект недвижимого имущества введен в

эксплуатацию в 2005 году на основании необходимой разрешительной документации, в последующем также производился учет изменений земельных участков, в том числе в 2009 году касающийся местоположения их границ, судам следовало выяснить вопрос о причинах наложения стены фасада здания и ограждения, принадлежащих ответчику, на часть границы земельного участка истца.

Необходимость выяснения такого вопроса также следовала из возражений ответчика, полагающего, что такое наложение произошло ввиду допущенной технической или реестровой ошибки при проведении кадастровых работ по постановке объектов недвижимого имущества на учет, либо в процессе уточнения их границ.

В целях установления обстоятельств, связанных с причинами фактического наличия спорной стены здания и ограждения на части земельного участка ответчика, сторонам следовало обсудить вопрос о назначении по делу землеустроительной, строительно-технической экспертизы.

Положениями пунктов 6, 7 статьи 52 ГрК РФ предусмотрено, что строительство объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации допускается только на основании вновь утвержденной проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

Защита гражданских прав должна осуществляться добросовестно и разумно, а избранный способ защиты прав должен быть соразмерным, обеспечивающим баланс прав и законных интересов сторон и не свидетельствовать о злоупотреблении правом (статья 10 ГК РФ).

Так, признавая спорный объект подлежащим реконструкции и обязывая ответчика осуществить перенос стены здания, суды не учли, что согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы, перемещение капитального объекта невозможно без физического разрушения и нанесения ему ущерба.

Таким образом, исходя из предмета заявленных требований об обязанности ответчика осуществить реконструкцию двухэтажного нежилого здания по переносу стены здания, судам следовало учитывать, что демонтаж стены здания невозможен без проектного решения и производства работ по реконструкции всего здания, относящихся к видам работ - капитальное строительство.

Судам следовало выяснить вопрос о возможности такой реконструкции объекта путем переноса стены без нанесения ему соразмерного ущерба,

поскольку требование о признании нежилого здания самовольной постройкой и ее сносе в порядке статьи 222 ГК РФ не заявлено.

При рассмотрении требования истца о реконструкции здания путем переноса стены судам следовало дать оценку тому, насколько избранный способ защиты соответствует допущенному ответчиком нарушению.

Учитывая, что реконструкция здания приведет к значительным затратам, судам следует дать оценку доводам ответчика о том как размещение стены здания на площади 7,2 кв. м на границе земельного участка истца, общей площадью 13265,20 кв. м, существенно нарушает права последнего, в том числе влечет невозможность использовать земельный участок по назначению, при этом учитывая, что здание возведено в 2005 году до приобретения истцом в 2013 году земельного участка и он не мог не знать о наличии на данном земельном участке спорных объектов.

Поскольку выводы судов о переносе стены здания и демонтаже ограждения сделаны без исследования и установления всех фактических обстоятельств дела, оценки соразмерности избранного истцом способа защиты права, судебные акты были отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.11.2022 № Ф10-4084/2022 по делу № А54-1331/2020, аналогичная позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 25.05.2022 по делу № А35-11344/2019).

Обобщение подготовлено судьями первого судебного состава
А.Н. Шульгиной, М.М. Нарусовым совместно с
отделом анализа и обобщения судебной практики,
законодательства и статистики