



Арбитражный суд Хабаровского края
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск

№ дела А73-7292/2011

«28» сентября 2011г.

Арбитражный суд в составе председательствующего судьи Бутковского А.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Малышевой А.С.

рассмотрел в заседании суда дело по иску ОАО «ТОРУС»

к Департаменту муниципальной собственности администрации г.Хабаровска

при участии третьих лиц Администрации г.Хабаровска, Министерства имущественных отношений Хабаровского края, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае, Управления Росреестра по Хабаровскому краю и ЕАО

о признании права собственности

при участии

от истца: Кизилов С.Ю. дов. от 11.07.2011г. №451-11.

от ответчика, администрации: Ефимкова Е.К. дов. от 23.12.2010г. №12577/02, дов. от 31.08.2011г. №1.126-103.

представители Минимущества края, Территориального управления Росимущества, Управления Росреестра в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения уведомлены в порядке ст.121-123 АПК надлежащим образом, в соответствии со ст.156 АПК дело рассмотрено в отсутствие представителей данных лиц, участвующих в деле.

ОАО «ТОРУС» (далее — истец, ОАО «ТОРУС») обратилось в арбитражный суд к Департаменту муниципальной собственности администрации г.Хабаровска (далее — ответчик, Департамент) о признании права собственности на объекты недвижимого имущества административно-производственное здание общей площадью 651кв.м. (литер А) и здание склада общей площадью 212,5кв.м. (литер Б), расположенные по адресу г.Хабаровск, пер.Хабаровский, 2 (с учетом принятого судом в порядке ст.49 АПК уточнения предмета иска), на основании ст.234 ГК (приобретательная давность).

В порядке ст.51 АПК к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора, привлечены Министерство имущественных отношений Хабаровского края (далее — Минимущества края), Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае (далее — Территориальное управление), администрация города Хабаровска (далее — Администрация), Управление Росреестра по Хабаровскому краю и ЕАО (далее — Управление Росреестра).

В порядке ст.132 АПК судом принят встречный иск Департамента к ОАО «ТОРУС» о признании за муниципальным образованием «Городской округ «Город Хабаровск» права собственности на объект недвижимости административно-производственное здание литер А общей площадью 651 кв.м., расположенное по адресу г.Хабаровск, пер.Хабаровский, 2, на для совместного рассмотрения с первоначально заявленными требованиями.

В судебном заседании представитель истца первоначально заявленные требования поддержал в соответствии с доводами искового заявления. Против удовлетворения встречного иска возразил.

Представитель ответчика и администрации возразила против первоначального иска в соответствии с отзывом, встречный иск поддержала.

Территориальное управление в отзыве, Минимущество края в виде пояснений представителя в предварительном судебном заседании указали, что спорное имущество в реестрах федеральной и краевой собственности не значиться, правопритязаний на него соответствующие публично-правовые образования не имеют.

Представитель Управления Росреестра в судебные заседания не являлся, отзыв суду не представлен.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, спорный объект возведен на основании решения исполнительного комитета Хабаровского городского совета народных депутатов от 22.08.1988г. №317/2, согласно которому застройщику управлению капитального строительства горсиполкома был предоставлен земельный участок площадью 0,5га для строительства производственной базы по ремонту и обслуживанию лифтов в Железнодорожном районе по ул.Хабаровской.

Решением исполнительного комитета Хабаровского городского совета народных депутатов от 03.01.1992г. №7/2 утвержден акт государственной приемочной комиссией о принятии в эксплуатацию законченными строительством объектов «Административное здание производственной базы по ремонту и обслуживанию лифтов», а также «металлический склад несгораемого оборудования».

Согласно данному решению после ввода в эксплуатацию указанные объекты недвижимости (наименование — «Производственная база по ремонту и обслуживанию лифтов») балансовой стоимостью 829101руб. были переданы Управлением ка-

питального строительства Хабаровского горисполкома на баланс Управлению коллективной собственности «Дальлифт», что подтверждается извещением №140/92 от 06.02.1992г.

С 01.06.1992г. 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 24.11.1992г., специализированное управление «Хабаровскифт» приобрело право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок для строительства спорных объектов.

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

При этом на основании учредительного договора о создании АОЗТ «РУС ОТИС» между ПОКС «РОСЛИФТ» и ОТИС Плк. от 12.03.1992г. в качестве вклада в уставной капитал АОЗТ «РУС ОТИС» от ПОКС «РОСЛИФТ» в составе имущества подразделений ПОКС «РОСЛИФТ» также внесено имущество специализированного управления «Хабаровскифт». На стр.26 приложения 3 дополнения 2 к учредительному договору указаны объекты «производственно-бытовое здание 2-этажное общей площадью 720кв.м.» и «холодный склад 1-этажный общей площадью 180кв.м.» по адресу г.Хабаровский, пер.Хабаровский, 2, при этом площадь объектов определена условно, исходя из условных размеров объектов в плане. О внесении объектов, расположенных по пер.Хабаровскому, 2, указано также п.1.1.26 приложения №3 к учредительному договору.

Впоследствии учредительные документы АОЗТ «РУС ОТИС» приведены в соответствие с законодательством, наименование изменено на ЗАО «РУС ОТИС» (Свидетельство московской городской палаты от 19.08.1996г. №19419, новая редакция Устава ЗАО «РУС ОТИС», протокол внеочередного собрания акционеров №16 от 17.06.1996г.).

ЗАО «РУС ОТИС» преобразовано в ОАО «РУС ОТИС» (Свидетельство Московской городской палаты от 21.09.2001г. №19419, новая редакции Устава ОАО «РУС ОТИС», протокол общего собрания акционеров №23 от 06.06.2000г., Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ записи о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г.), впоследствии переименованное в ОАО «ТОРУС» (Свидетельство о регистрации изменений в ЕГРЮЛ от 16.09.2005г., новая редакции Устава ОАО «ТОРУС», протокол общего собрания акционеров №32 от 05.08.2005г.).

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 04.03.2011г. по делу №А73-6084/2009, оставленным в силе постановлением Шестого апелляционного су-

да от 06.05.2011г., отказано в удовлетворении иска ОАО «ТОРУС» о признании права собственности на спорные объекты в связи с их включением в уставной капитал АОЗТ «РУС ОТИС». Судами установлено, что строительство спорных объектов производилось за счет средств местного бюджета, передача имущества от ПОКС «РУС ОТИС» в уставной капитал АОЗТ «РУС ОТИС» произведена с нарушением законодательства о приватизации и при отсутствии доказательств права собственности ПОКС «РОСЛИФТ» на спорное имущество.

При этом спорные объекты с 30.04.1993г. как объект «производственная база по ремонту лифтов» находятся на балансе АОЗТ «РУС ОТИС» — ЗАО «РУСЬ ОТИС» — ОАО «РУС ОТИС» — ОАО «ТОРУС», что подтверждается инвентарными карточками и бухгалтерской справкой. Истцом производится уплата налога на имущество, оплата коммунальных услуг, ремонт спорных объектов.

Следует отметить, что согласно утвержденному 04.03.1993г. положению о филиале АОЗТ «РУС ОТИС» Хабаровсклифт данный филиал с указанной даты и по настоящее время находится по адресу г.Хабаровск, пер.Хабаровский, 2, что ответчиком не оспаривается.

Вплоть до возбуждения в 2009 году указанного дела №А73-6084/2009 (по иску ОАО «ТОРУС») законность владения истцом спорными объектами не только оспаривалась, но и неоднократно признавалась ответчиком. Это подтверждается актом инвентаризации земель по состоянию на 25.10.1999г., составленным комиссией при участии председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству г.Хабаровска, согласно которому участок, на котором расположены спорные объекты, занят принадлежащим ЗАО «РУС ОТИС» административным зданием. Аналогичное заключение сделано в акте проверки законности использования земельного участка, составленном работниками Департамента 26.11.2002г. Суду представлено также письмо Департамента от 20.07.2009г. исх.№7614/16-03 в адрес истца, согласно которому спорные объекты в реестре муниципальной собственности на указанную дату не значились.

Инвентарно-технические характеристики объектов недвижимости подтверждены представленными техническим паспортами, составленными по состоянию на 16.04.1992г., на 11.08.2009г., кадастровыми паспортами от 05.08.2009г.

Владение истцом объектами, расположенными именно по адресу г.Хабаровск, пер.Хабаровский, 2, а не по ул.Хабаровская, 2 (где, как утверждает Департамент, расположены не спорные объекты, а жилой дом), подтверждается Положением о специализированно управлении «Хабаровсклифт» ПОКС «РОСЛИФТ», зарегистрированным постановлением главы администрации г.Хабаровска №552/1 от 19.06.1992г., учредительными документами АОЗТ «РУС ОТИС», Положением о Хабаровском филиале АОЗТ «РУС ОТИС», техническими паспортами на объекты 1992 года, вышеуказанным актом от 26.11.2002г. проверки Департаментом законности использования ОАО «ТОРУС» соответствующего земельного участка.

В этой связи следует отметить, что сам Департамент, обращаясь в суд со встречным иском о признании права на объект по пер.Хабаровскому, 2, обосновы-

вает свои встречные требования в том числе решением исполнительного комитета Хабаровского городского совета народных депутатов от 22.08.1988г. №317/2, где в качестве месторасположения спорных объектов в г.Хабаровске указана ул.Хабаровская.

На необходимость переадресации объектов недвижимости по пер.Хабаровскому с целью нормализации наименований участков улично-дорожной сети и на то, что по пер.Хабаровскому учтен объект ОАО «ТОРУС», указано также в копии служебной записки заместителя директора департамента по формированию объектов недвижимости (оригинал находится в деле №А73-6084/2009).

Поэтому судом не принимается довод Департамента о недоказанности того, что объекты, находившиеся во владении иска, находились по иному адресу, нежели указан в технических паспортах и заявлен в иске.

Согласно справкам ХКГУП «Хабкрайинвентаризация», сообщениям Управления Росреестра спорные объекты в реестре КБТИ не регистрировались. В соответствии с данными Минимущества края, Территориального управления спорные объекты недвижимости не находятся в собственности данных публично-правовых образований.

Возражая против первоначальных требований и заявляя встречный иск, Департамент ссылается на то, что спорные объекты построены за счет средств местного бюджета, на основании постановления Верховного совета РФ от 27.12.1991г. №3020-1 являлись муниципальной собственностью и не выбывали из муниципальной собственности в порядке, установленном Законом РФ от 03.07.1991г. №1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации».

На момент рассмотрения настоящего дела объекты включены в реестр муниципальной собственности, на склад общей площадью 212,5кв.м. по адресу г.Хабаровск, пер.Хабаровский, 2, литер Б зарегистрировано право муниципальной собственности (Свидетельство о регистрации права 27-АВ №569991, выданное 25.07.2011г.).

Суд считает первоначальные уточненные требования подлежащими удовлетворению, встречный иск — не подлежащим удовлетворению.

Как уже сказано, решением суда по делу №6084/2009 установлено, что строительство спорных объектов осуществлялось за счет местного бюджета.

В настоящем деле участвуют те же лица, что в деле №А73-6084/2009, за исключением Управления Росреестра, которое никаких новых доводов по данному вопросу не приводит и новых доказательств не представляет (п.4 постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010г. №10/22 (далее — постановление №10/22)).

Поэтому в силу части 2 ст.69 АПК данное обстоятельство имеет для истца и ответчика преюдициальный характер и повторно ими доказываться или опровергаться не может.

Согласно п.1 приложения №3 к постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991г. №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.

Из чего следует, что 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.

Вместе с тем, согласно части 1 ст.234 ГК юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

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 пунктов 20, 21 постановления №10/22 по смыслу абзаца второй части 1 ст.234 ГК 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.

В силу части 4 ст.234 ГК течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст.301, 305 ГК, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. Поскольку с введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР» (01.07.2990г.) утратила силу ст.90 ГК РСФСР 1964г., 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 (п.16 постановления №10/22). В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 01.07.1990г.

В рассматриваемом случае срок исковой давности следует начинать исчислять с 30.04.1993г., 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.

Согласно п.15 постановления №10/22 давностное владение не прерывается, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (часть 3 ст.234 ГК).

Перечисленными выше доказательствами подтверждается, что истец в установленном законом порядке не приобрел право собственности на спорные объекты недвижимости, однако, полагая, что спорное имущество было правомерно включено в уставной капитал АОЗТ «РУС ОТИС», добросовестно, открыто и непрерывно владело им как своим собственным с 30.04.1993г.

Судом не могут быть приняты доводы Департамента о том, что владение истца не дает основания для применения ст.234 ГК.

Не относящееся к давностному владению владение по договорам, о котором идет речь в п.15 постановления №10/22, представляет собой владение по таким договорам, которые не предусматривают переход права собственности к владельцу (аренда, хранение, безвозмездное пользование и т.п.).

Учредительный договор о создании АОЗТ «РУС ОТИС» как юридического лица относится к договорам, влекущим переход права собственности на внесенное в качестве вклада имущество к вновь созданному юридическому лицу. Как установлено судами по делу №А73-6084/2009, внесение имущества от ПОКС «РОСЛИФТ» в уставной капитал АОЗТ «РУС ОТИС» совершено неуправомоченным отчуждателем не в соответствии с законодательством о приватизации. Поэтому в силу ст.168 ГК в соответствующей части учредительный договор является недействительной сделкой.

Однако при отсутствии доказательств недобросовестности владельца владение на основании такого договора дает основания для применения ст.234 ГК.

Обращение истца в суд по делу №А73-6084/2009 первоначально с требованиями о признании права собственности на спорные объекты по приобретательной давности (затем в соответствии со ст.49 АПК истцом по делу №А73-6084/2009 были изменены основания иска на приобретение права на имущество по ст.218 ГК как внесенное в качестве вклада в уставной капитал АОЗТ «РУС ОТИС») также не свидетельствует ни о недобросовестности истца при приобретении владения, ни о прерывании срока давностного владения.

Более того, как уже сказано, вплоть до обращения истца в суд по делу №А73-6084/2009 ответчик своими действиями неоднократно признавал законность владения истцом спорными помещениями.

Оценив в совокупности установленные по делу обстоятельства, суд считает, истец как давностный владелец согласно ст.234 ГК приобрел право собственности на спорный объекты. Уточненные первоначальные требования подлежат удовлетворению.

Удовлетворение первоначального иска исключает удовлетворение встречного иска. Вместе с тем, по мнению суда, имеется еще одно обстоятельство, не позволяющее в любом случае удовлетворить встречный иск.

По смыслу п.3 постановления №10/22 при рассмотрении дела по иску о правах на недвижимое имущество суд должен оценить, насколько избранный способ защиты нарушенного права собственности обеспечивает его реальное восстановление.

По смыслу разъяснений пунктов 32, 58 постановления №10/22 лицо, считающее себя собственником объекта недвижимости, при наличии иного лица, имеющего притязания на данный объект, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности на данный объект только в случае, если этот объект находится в его (собственника) владении (п.58). Если же спорный объект находится в незаконном владении другого лица, собственник вправе истребовать объект у такого лица путем подачи соответствующего иска (пункты 38).

В рассматриваемом случае спорная недвижимость в течение более 18 лет находится в фактическом владении истца по первоначальным требованиям. Поэтому встречный иск о признании права собственности в любом случае не подлежит удовлетворению, поскольку данный способ защиты не обеспечивает реальное восстановление права ответчика, лишённого владения спорным имуществом.

Ответчик от уплаты государственной пошлины освобожден.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать за ОАО «ТОРУС» (ОГРНЮЛ 1027700033910) право 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.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения через Арбитражный суд Хабаровского края в Шестой арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.В.Бутковский