



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3413/11

Москва

13 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

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

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Магазин «Элиас» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.10.2010 по делу № А56-7754/2009, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.03.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Магазин «Элиас» (истца) – Запольский И.В., Миконин А.Г.;

от Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (ответчика) – Чичканова М.Б.;

от открытого акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» – Варжина Н.П., Чуватина Е.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Магазин «Элиас» (далее – общество «Магазин «Элиас», общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – комитет) об истребовании из незаконного владения города Санкт-Петербурга доли в размере 51/743 в праве собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Сытинская, д. 9, лит. А, площадью 743 кв. метра, ранее учтенный в реестре объектов недвижимости за кадастровым номером 78:7:3034:4 (далее – спорный земельный участок), вошедший в состав земельного участка, расположенного по тому же адресу, кадастровый номер 78:7:3034:8; нежилого помещения 1-Н (магазина) площадью 151,6 кв. метра, этаж 1, ранее учтенного в реестре объектов недвижимости за кадастровым номером 78:7:3034:4:4, нежилого помещения 5-Н (склада) площадью 59,4 кв. метра, этаж-цоколь, ранее учтенного в реестре объектов недвижимости за кадастровым номером 78:7:3034:4:3, расположенных в 8-этажном жилом здании (подземных этажей 1), учтенном за кадастровым номером 78:7:3034:4:4, находящемся по названному адресу (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований

относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – фонд), общество с ограниченной ответственностью «Полесье-Дон» (далее – общество «Полесье-Дон»).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.09.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 29.04.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.10.2010 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2010 решение суда первой инстанции от 06.10.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 04.03.2011 решение от 06.10.2010 и постановление от 24.12.2010 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения от 06.10.2010, постановлений от 24.12.2010 и от 04.03.2011 в порядке надзора общество «Магазин «Элиас» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В отзыве на заявление комитет 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, 11.06.1996 зарегистрировано право собственности товарищества с ограниченной ответственностью «Магазин «Элиас» (правопродшественника общества «Магазин «Элиас», далее – товарищество) на нежилые помещения 1-Н (магазин) и 5-Н (склад), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Сытнинская, д. 9, лит. А (далее – спорные помещения), выдано свидетельство о праве собственности; 30.07.1998 товариществу также выдано свидетельство о праве собственности на долю в размере 51/743 в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по тому же адресу.

Между обществом «Магазин «Элиас» и обществом «Полесье-Дон» 21.12.2007 заключен договор купли-продажи спорных помещений и доли в размере 51/743 в праве общей долевой собственности на земельный участок (далее – спорное имущество).

В последующем спорное имущество по договору купли-продажи от 07.03.2008 № Фас-122/2008 приобретено фондом у общества «Полесье-Дон» в собственность города Санкт-Петербурга.

В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 30.12.2008 внесена запись о государственной регистрации права собственности Санкт-Петербурга на это имущество.

Указанное обстоятельство послужило основанием для обращения общества «Магазин «Элиас» в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Иск мотивирован тем, что спорное имущество выбыло из владения общества помимо его воли вследствие незаконного внесения изменений в сведения Единого государственного реестра юридических лиц об участниках и руководителе истца, в результате чего решение об отчуждении спорного имущества было принято сторонним по отношению к обществу лицом по поддельным документам.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что истребуемые объекты (помещения и земельный участок) на момент разрешения спора существенно изменены, а потому прекратили свое существование в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, что исключает возможность их виндикации.

Однако судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно пункту 1 статьи 302 ГК РФ, 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.

По смыслу названной нормы 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. Такой же подход применяется и при решении вопроса о восстановлении права на долю в праве общей долевой собственности (пункты 39, 42 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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 № 10/22)).

Из договора купли-продажи спорного имущества от 21.12.2007 следует, что при его заключении со стороны общества «Магазин «Элиас»

выступал Поживилко В.С., действовавший на основании доверенности, выданной генеральным директором общества Быхаловой Т.А.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.04.2009 по делу № А56-17479/2008 признаны недействительными сделки по уступке участниками общества «Магазин «Элиас» Агеевой А.Р. (23 процента) и Элиасштам Г.А. (77 процентов) 100 процентов долей в уставном капитале общества Быхаловой Т.А., а также решение о ее назначении генеральным директором общества.

Как следует из приговора Петроградского районного суда Санкт-Петербурга от 15.10.2009 по делу № 1-323, Поживилко В.С. совместно с неустановленными лицами путем подделки документов изменил в Едином государственном реестре юридических лиц сведения об участниках общества «Магазин «Элиас» и его директоре (подставное лицо), по доверенности от которого заключил с обществом «Полесье-Дон» договор купли-продажи спорного имущества и зарегистрировал переход на него права собственности. В дальнейшем названное имущество было продано в собственность города Санкт-Петербурга по договору, заключенному с фондом. Право собственности города Санкт-Петербурга на это имущество было зарегистрировано 10.04.2008. При этом денежные средства в размере более 30 миллионов рублей, полученные из бюджета в оплату похищенного имущества, были легализованы и не возвращены.

Установленные данным приговором обстоятельства свидетельствуют об отсутствии воли участников общества «Магазин «Элиас» и его уполномоченного органа на отчуждение спорного имущества и выбытие этого имущества из владения общества помимо его воли в результате противоправных действий иных лиц, что позволяет истребовать имущество из владения и добросовестного приобретателя (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2009 № 2417/09).

Нахождение спорного имущества во владении города Санкт-

Петербурга, право собственности которого зарегистрировано, ответчиком не опровергнуто.

Одним из условий истребования имущества из чужого незаконного владения является возможность его индивидуализации и идентификации.

Судами установлено, что на момент судебного разбирательства границы спорных помещений изменены: помещение 1-Н (кадастровый номер 78:7:3034:4:4) объединено с помещением 4-Н и частью вестибюля лестницы Л-1; в помещение 5-Н (кадастровый номер 78:7:3034:4:3) включена часть лестничной клетки Л-1 (0,7 кв. метра). После приобретения спорных помещений у общества «Полесье-Дон» собственником всех помещений в здании стал город Санкт-Петербург, установивший правовой режим здания как единого объекта с кадастровым номером 78:7:3034:4:4.

Внешние границы земельного участка, долей в праве собственности на который обладало общество «Магазин «Элиас», изменены в связи с перераспределением земель, находящихся в государственной собственности, и спорного земельного участка.

Указанные обстоятельства послужили основанием для вывода судов о прекращении существования (гибели) объектов, являющихся предметом исковых требований.

Между тем изменение физических границ спорных помещений (уточнение площади в результате обмера, приращение дверного проема, снос части стены и т.п.), внесение сведений об указанных изменениях в документы кадастрового учета, равно как и оформление права собственности города Санкт-Петербурга на здание как на единый объект недвижимости, не означают невозможность их виндикации в связи со следующим.

В силу части 7 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр

недвижимости сведения сохраняются, если иное не установлено названным Законом.

Следовательно, государственный кадастр недвижимости позволяет определить спорные помещения в качестве индивидуально-определенных вещей. Изменение границ помещений путем их объединения не означает невозможности восстановления помещений в прежнем виде.

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 78:7:3034:8 образован в результате перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и спорного земельного участка (кадастровый номер 78:7:3034:4).

Специфическая особенность земельных участков как объектов недвижимости заключается в том, что они являются природными объектами, частью поверхности земли, формирование их границ осуществляется посредством землеустройства. В последующем в отношении таких участков производится государственный кадастровый учет. При образовании новых земельных участков прежний земельный участок как природный объект не исчезает, меняется лишь описание границ. Этот факт сам по себе не препятствует восстановлению земельного участка в прежних границах с присвоением соответствующего кадастрового номера. Данная правовая позиция содержится в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2008 № 16975/07.

В пункте 52 постановления № 10/22 разъяснено, что если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о возврате имущества во владение его собственника, то такое решение является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, вывод судов о невозможности истребования обществом «Магазин «Элиас» принадлежавших ему на праве собственности объектов недвижимости вследствие прекращения их существования является неправильным.

Спорные помещения, земельный участок и соответствующие записи о них как самостоятельных объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости могут быть восстановлены.

Исходя из изложенного Президиум считает, что у судов отсутствовали основания для отказа в удовлетворении исковых требований общества «Магазин «Элиас» об истребовании спорного имущества из владения города Санкт-Петербурга в лице комитета.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.10.2010 по делу № А56-7754/2009, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.03.2011 по тому же делу отменить.

Иск удовлетворить.

Истребовать у города Санкт-Петербурга в пользу общества с ограниченной ответственностью «Магазин «Элиас» долю в размере 51/743 в праве собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Сытинская, д. 9, лит. А, площадью 743 кв. метра, ранее учтенный в реестре объектов недвижимости за кадастровым номером 78:7:3034:4, вошедший в состав земельного участка с кадастровым номером 78:7:3034:8, нежилое помещение 1-Н (магазин) площадью 151,6 кв. метра, этаж 1, ранее учтенное в реестре объектов недвижимости за кадастровым номером 78:7:3034:4:4, и нежилое помещение 5-Н (склад) площадью 59,4 кв. метра, этаж-цоколь, ранее учтенное в реестре объектов недвижимости за кадастровым номером 78:7:3034:4:3, расположенные в 8-этажном жилом здании (подземных этажей 1), учтенном за кадастровым номером 78:7:3034:4:4, находящемся по тому же адресу.

Обязать город Санкт-Петербург совершить действия, направленные на восстановление в государственном кадастре недвижимости данных об упомянутых земельном участке и нежилых помещениях.

Председательствующий

А.А. Иванов