Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 14828/12

Москва 26 марта 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Гросула Ю.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья «Скаковая 5» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 28.12.2011 по делу № А40-82045/11-64-444, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.07.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – товарищества собственников жилья «Скаковая 5» – Белин С.Ю., Лазарев И.А., Соловов В.И., Тюгаев М.В., Ушаков В.Ю., Федосеев В.Н.;

от компании «АРТЕКС Корпорейшн» и общества с ограниченной ответственностью «Компания по управлению и развитию недвижимости «КомЭкс» – Гурбатов Д.Н.

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

Товарищество собственников жилья «Скаковая 5» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к компании «АРТЕКС Корпорейшн» (далее – компания) об истребовании из чужого незаконного владения нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, ул. Скаковая, д. 5, этаж 1-й (помещение для кружковой работы с детьми и красный уголок (номер II, ком. 1 – 19) общей площадью 241,6 кв. метра; комната персонала, диспетчерский пульт, комната старшего диспетчера (номер VI, ком. 1 – 20) общей площадью 108,7 кв. метра; книгохранилище, читальный зал, комната персонала, подсобная (номер VII, ком. 1 – 3) общей площадью 43,1 кв. метра; комната главного инженера (номер XIII, ком. 1 – 2) общей площадью 30,8 кв. метра); а также все помещения отдельно стоящего хозблока, расположенного по адресу: ул. Скаковая д. 5 стр. 2 (а именно: столярную мастерскую, мастерскую электриков, мастерскую сантехников, гардероб, стоянку (гаражи), стоянку уборочных машин, ЦТП № 1 (центральный тепловой пункт), общей площадью 550,3 кв. метра, имеющие согласно документации БТИ нумерацию № I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII) (далее – спорные помещения, спорное имущество), обязании передать их в освобожденном от третьих лиц виде и признании зарегистрированного права собственности компании отсутствующим, а также об аннулировании в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и

сделок с ним (далее – ЕГРП) регистрационных записей на эти помещения.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) и общество с ограниченной ответственностью «Компания по управлению и развитию недвижимости «КомЭкс» (далее – общество «КомЭкс»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.12.2011 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 24.07.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов товарищество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении следующих норм права: статей 12, 209, 218, 290, 291, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), положений 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), а также на противоречие судебному акту по ранее рассмотренному Арбитражным судом города Москвы делу № А40-66308/06-6-380, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В совместном отзыве на заявление компания и общество «КомЭкс» просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

В отзыве на заявление Управление Росреестра по Москве просит обжалуемые судебные акты в части отказа в удовлетворении требований об аннулировании записей в ЕГРП оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Вступившим в законную силу постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2008 по делу № А40-66308/06-6-380 удовлетворен иск товарищества к обществу «КомЭкс» об истребовании спорных помещений, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома по адресу: Москва, ул. Скаковая, д. 5. Суд пришел к выводу о том, что спорное имущество относится к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности.

Право собственности общества «КомЭкс» на спорные помещения как на объекты незавершенного строительства зарегистрировано 04.08.2009 на основании инвестиционного договора от 05.01.1995 (далее – инвестиционный договор) и акта от 30.12.1996 о результатах реализации инвестиционного договора.

Общество «КомЭкс» (продавец) 25.08.2009 заключило договор купли-продажи объектов с компанией (покупателем). Право собственности 17.09.2009 зарегистрировано за покупателем. Несмотря на отличие технических характеристик объектов от характеристик помещений, которые ранее были истребованы у общества «КомЭкс» по иску товарищества, Арбитражным судом города Москвы при рассмотрении дела № А40-77018/10-147-332 об оспаривании государственной

регистрации права собственности на объекты за обществом «КомЭкс» установлено тождество этих объектов недвижимости.

Отказывая в удовлетворении иска по настоящему делу, суды руководствовались статьями 290, 301 Гражданского кодекса, статьей 36 Жилищного кодекса, Правилами содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пунктом 4 постановления № 10/22 и на основе представленных ответчиком доказательств пришли к выводу о том, что спорные помещения имеют самостоятельное значение, являются встроенными, расположены на первом этаже жилого дома и не предназначены исключительно для обслуживания дома и его жителей.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса в редакции, действовавшей до принятия Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и не противоречащей новой редакции той же статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме.

В соответствии с частью 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Согласно пункту 4 постановления № 10/22 по смыслу частей 2, 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Положив в основу решения представленные обществом «КомЭкс» копию инвестиционного договора и акт о результатах реализации инвестиционного договора, суд первой инстанции пришел к выводу о законности возникновения у общества «КомЭкс» права собственности на спорные помещения, а сделанные судами апелляционной и кассационной инстанций по делу № А40-66308/06-6-380 выводы о том, что спорные помещения относятся к общему имуществу многоквартирного дома и потому принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном жилом доме, не обладают преюдициальным значением для настоящего дела, так как компания и Управление Росреестра по Москве не участвовали в рассмотрении дела № А40-66308/06-6-380.

Вместе с тем собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (пункт 2 статьи 290 Гражданского кодекса).

Таким образом, отчуждение общего имущества многоквартирного дома неуправомоченным лицом невозможно и не создает у добросовестного приобретателя права собственности на это имущество.

Суды не приняли во внимание, что положения пункта 4 постановления № 10/22 не распространяются на вопросы факта (отнесение имущества к общему имуществу многоквартирного дома), а касаются выводов о принадлежности имущества определенному лицу.

Следовательно, установление в судебном решении по ранее рассмотренному делу факта отнесения спорных помещений к общему имуществу многоквартирного дома имело преюдициальное значение для суда, рассматривающего спор об истребовании таких помещений из чужого незаконного владения.

Компания (ответчик), не участвовавшая в деле № А40-66308/06-6-380, но заявляющая о принадлежности ей спорных помещений и опровергающая их принадлежность к общему имуществу многоквартирного дома, зарегистрирована 12.02.2007 в Содружестве Доминики, в государстве, предоставляющем льготный режим налогообложения, законодательство которого не предусматривает раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорная зона).

Между тем имеются обстоятельства, позволяющие усомниться в добросовестности действий компании. Так, в материалы дела представлено решение Ленинского районного суда г. Владимира от 25.08.2005 по делу № 2-1562/05 об удовлетворении иска общества «КомЭкс» к обществу с ограниченной ответственностью «КомЭкс-Владимир» (далее – общество «КомЭкс-Владимир»), Гурбатову Д.Н. о понуждении к государственной регистрации права собственности за обществом «КомЭкс-Владимир» на недвижимое имущество, переданное обществом «КомЭкс» в качестве вклада в уставной капитал. При этом в обоснование заявленных требований указано, что в соответствии с решением общества «КомЭкс» –

единственного участника общества «КомЭкс-Владимир» – в качестве вклада в уставный капитал были внесены спорные помещения. В процессе рассмотрения дела заявленное требование было изменено на требование о признании права собственности, причем оно было заявлено с нарушением правил о подсудности и подведомственности. Постановлением Президиума Владимирского областного суда от 28.11.2005 по надзорной жалобе собственников жилья названного многоквартирного дома указанное решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд.

При этом в настоящем деле также имеется агентский договор от 10.08.2009 (далее – агентский договор), по условиям которого компания (принципал) уполномочивает Серана А.В. (агента), проживающего по адресу: Россия, г. Владимир, совершать по ее поручению юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала, либо от имени и за счет принципала. Договор купли-продажи от 25.08.2009 заключен Сераном А.В. на основании агентского договора и доверенности на управление делами от 06.08.2009 от имени компании.

В настоящем деле интересы компании и общества «КомЭкс» представлял Гурбатов Д.Н., то есть лицо, ранее являвшееся ответчиком по иску о признании права собственности на спорные помещения, предъявленному в суд общей юрисдикции, расположенный на территории Владимирской области.

Из совокупности названных обстоятельств следует, что все лица, проявлявшие интерес к обладанию спорными помещениями, связаны между собой.

В этом случае у судов и при отсутствии специального заявления истца имелись основания предположить наличие взаимосвязанности действий указанных лиц, направленных на создание видимости приобретения спорных помещений третьим самостоятельным лицом (компанией), и провести оценку представленных ответчиком иных

доказательств с точки зрения злоупотребления процессуальными правами со стороны компании. Однако суды этого не сделали.

Тот факт, что право собственности ответчика – офшорной компании – на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП, не означает, что право собственности жильцов на общее имущество в многоквартирном доме, подтвержденное в ранее рассмотренном арбитражными судами деле, прекратилось.

Сама по себе регистрация права собственности на недвижимое имущество, находящееся в Российской Федерации, за юридическим лицом, зарегистрированным в офшорной зоне и потому не раскрывающим публично своего выгодоприобретателя, не является правонарушением.

Однако подобная юридическая организация владения недвижимым имуществом на территории Российской Федерации не должна приводить к тому, что права и законные интересы неограниченного круга третьих лиц окажутся ущемленными или нарушенными в результате их участия (в том числе и недобровольного) в правоотношениях, другой стороной в которых выступает офшорная компания.

Вследствие непубличной структуры владения акциями (долями) в офшорной компании доказывание недобросовестности приобретения имущества или иных фактов, с которыми закон связывает защиту интересов третьих лиц, в данном деле было существенно затруднено из-за наличия в соответствующем иностранном правопорядке особых правил о раскрытии информации о выгодоприобретателях офшорных компаний.

В связи с этим в рассматриваемой ситуации, когда вопрос о применении положений российского законодательства, защищающих третьих лиц, ставится в отношении офшорной компании, бремя доказывания наличия либо отсутствия обстоятельств, защищающих офшорную компанию как самостоятельного субъекта в ее взаимоотношениях с третьими лицами, должно возлагаться на офшорную компанию. Такое доказывание осуществляется, прежде всего, путем

раскрытия информации о том, кто в действительности стоит за компанией, то есть раскрытия информации о ее конечном выгодоприобретателе.

При наличии аффилированности между ответчиком по ранее рассмотренному делу об истребовании имущества и ответчиком по делу об истребовании того же имущества представление новых доказательств, как и инициирование нового судебного процесса, является злоупотреблением процессуальными правами со стороны компании.

Подобное поведение участников гражданского оборота, направленное на создание видимости законного завладения общим имуществом многоквартирного жилого дома, свидетельствует о том, что в настоящем деле учреждение офшорной компании и регистрация за ней права собственности на спорные помещения представляет собой использование юридического лица для целей злоупотребления правом, то есть находится в противоречии с действительным назначением конструкции юридического лица. Такие интересы судебной защите не подлежат.

Кроме того, в пункте 4 договора купли-продажи от 25.08.2009 указано, что оплата произведена покупателем в полном объеме путем передачи продавцу простых векселей в количестве трех штук на сумму 26 100 000 рублей. В деле имеются копии трех простых векселей, выданных непосредственно на имя Серана А.В. как физического лица и акт приемки-передачи этих же векселей от 25.08.2009 № 1/09 от имени компании обществу «КомЭкс».

В соответствии со статьями 16, 77 Положения о переводном и простом векселе, введенном в действие постановлением ЦИК СССР и СНК СССР от 07.08.1937 № 104/1341, лицо, у которого находится вексель, рассматривается как законный векселедержатель в том случае, когда оно основывает свое право на непрерывном ряде индоссаментов, даже если последний индоссамент является бланковым.

Из имеющихся в материалах дела копий векселей следует, что Серан А.В. права по векселям не передавал, передаточные надписи на оборотных сторонах отсутствуют. Следовательно, права по всем векселям принадлежат Серану А.В.

Согласно пункту 2 статьи 302 Гражданского кодекса, если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях. В данном деле это обстоятельство также свидетельствует о том, что в действительности каких-либо сделок со спорными помещениями не осуществлялось, а действия общества «КомЭкс» и связанных с ним лиц направлены на создание видимости отчуждения имущества и приобретения его якобы самостоятельным лицом – компанией.

Из изложенного следует, что в нарушение части 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд первой инстанции не определил обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Указанные нарушения положений норм процессуального и материального права не были устранены судами апелляционной и кассационной инстанций.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на

основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 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 28.12.2011 по делу № А40-82045/11-64-444, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.07.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий А.А. Иванов