

Обзор практики разрешения Арбитражным судом Читинской области дел, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации о вещно-правовых способах защиты права

Дело № А78-6391/2005-С1-7/209

**В связи с невозможностью реализовать свое право пользования принадлежащими на праве собственности железнодорожными подъездными путями и тупиком без установления права ограниченного пользования железнодорожными подъездными путями ответчика, истец вправе защищать свое право путем предъявления иска об установлении сервитута.**

Закрытое акционерное общество обратилось с иском к Обществу с ограниченной ответственностью об установлении беспрепятственного и бессрочного права ограниченного пользования (сервитута) сооружением – железнодорожными подъездными путями ответчика.

Суд при разбирательстве дела установил, что истец является собственником железнодорожного подъездного пути и тупика, а ответчик – собственником железнодорожного подъездного пути, через который осуществляется подача и уборка вагонов на подъездные пути истца.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования со ссылкой на ст. ст. 274, 277 ГК РФ, поскольку участок принадлежащих истцу железнодорожных подъездных путей примыкает к железнодорожным путям, принадлежащих ответчику, и участок пути ответчика протяженностью 1,5 км является единственным, примыкающим к железнодорожным путям общего пользования.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда первой инстанции без изменения, указал, что доводы ответчика относительно необходимости регулирования отношений сторон только договором на эксплуатацию и использование путей необщего пользования, не принял, т.к. истец на основании статей 12, 130, 216, 274, 277 ГК РФ воспользовался предоставленным ему законом способом защиты гражданских прав и обратился в суд с иском об установлении сервитута.

Дело № А78-4020/2005-С1-6/149

**Право на утраченные бездокументарные акции может быть защищено путем предъявления требования о восстановлении в реестре акционеров общества записи о принадлежности истцу этих акций, которое носит виндикационный характер. Если ценные бумаги были приобретены владельцем безвозмездно, они в любом случае подлежат истребованию по виндикационному иску на основании п. 2 ст. 302 ГК РФ.**

Гражданка В. обратилась в суд с иском к акционерному обществу и гражданам А., Б., К. о восстановлении в реестре акционеров общества записи о принадлежности ей 50 именных бездокументарных акций.

Суд, основываясь на сформулированных Высшим Арбитражным Судом РФ позициях, рассмотрел заявленное требование в соответствии со ст. 302 ГК РФ как носящее виндикационный характер. При этом суд отклонил доводы ответчика К. о его добросовестности и невозможности истребования ценных бумаг (п. 3 ст. 302 ГК РФ),

указав, что поскольку спорные акции были приобретены им безвозмездно, они в любом случае подлежат истребованию у К. на основании п. 2 ст. 302 ГК РФ.

Дело № А78-14249/2005-С1-4/367

**Установленное судом общей юрисдикции отсутствие у заявителя права на возврат имущества от добросовестного приобретателя в соответствии со ст. 302 ГК РФ, влечет прекращение права собственности истца на спорный объект недвижимости на основании п. 1 ст. 235 ГК РФ.**

Предприниматель К. обратился в суд с виндикационным иском к предпринимателю С.

В основание иска истец указал, что приобрел спорное имущество по договору купли-продажи от 22.08.2005г. у потребительского общества. Ответчик, возражая на иск, указал, что является добросовестным приобретателем спорного имущества, что подтверждено решением суда общей юрисдикции.

Суд установил, что ответчик 30.01.2001г. заключил договор купли-продажи спорного объекта недвижимости с потребительским обществом и вступил во владение приобретенной вещью. Вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции от 11.04.2005г. по спору между потребительским обществом и ответчиком о признании недействительным договора купли-продажи от 30.01.2001г. и возврате имущества в пользу потреббщества ответчик признан добросовестным приобретателем спорного имущества, в связи с чем на основании ст. 302 ГК РФ потреббществу в требованиях к ответчику о возврате спорной недвижимости отказано.

Принимая во внимание положения ч. 3 ст. 69 АПК РФ, арбитражный суд указал, что установленное судом общей юрисдикции отсутствие у потребительского общества права на возврат имущества, переданного по договору от 30.01.2001г. ответчику (предпринимателю С.), влечет прекращение права собственности потребительского общества на спорный объект недвижимости на основании п. 1 ст. 235 ГК РФ.

Не являясь собственником имущества и не владея им, потреббщество не могло им распорядиться по договору купли-продажи с истцом от 22.08.2005г. При таких обстоятельствах суд отказал предпринимателю К. в виндикационном иске к предпринимателю С.

Потреббщество к участию в деле не привлекалось по причине его ликвидации к моменту возникновения спора в арбитражном суде.

Дело № А78-5915/2005-С1-3/33

**На самовольную постройку требуется изготовление архитектурного проекта, разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, т.к. признание права собственности на самовольную постройку носит исключительный характер и подход к предоставлению земли под самовольной возведенный объект недвижимости и получению соответствующих заключений о его безопасности не может быть упрощенным, а должен полностью соответствовать всем процедурам согласования планируемой в законном порядке градостроительной деятельности.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в суд с иском к Администрации г. Читы, Управлению архитектуры и градостроительства и Комитету по управлению имуществом Администрации г. Читы о признании права собственности на самовольную постройку.

Суд установил, что земельный участок не предоставлен истцу под самовольную постройку в установленном порядке, т.к. представленный в обоснование своих требований истцом договор аренды земельного участка содержит указание на его целевое назначение для обслуживания и использования находящихся на нем объектов, а не для строительства или под уже возведенные постройки. Дополнительное соглашение об изменении целевого назначения земельного участка не принято судом, т.к. признано незаключенным по мотиву отсутствия государственной регистрации этих изменений к договору аренды, подлежащем государственной регистрации.

Кроме того, суд не установил соблюдение норм безопасности при размещении и эксплуатации спорного объекта недвижимости, указав при этом следующее.

Представленные истцом заключения государственной противопожарной службы отклонены, т.к. в них не указано, как это требует статья 6 Федерального закона «О пожарной безопасности», на основании какой проектной документации проводилась проверка и соответствует ли фактически возведенный объект проектной документации, а проектная документация обследованному объекту по противопожарным требованиям.

Истец не представил проектную документацию, разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Суд отклонил доводы истца о том, что на самовольную постройку не требуется изготовление архитектурного проекта, разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, т.к. признание права собственности на самовольную постройку носит исключительный характер и подход к предоставлению земли под самовольной возведенный объект недвижимости и получению соответствующих заключений о его безопасности не может быть упрощенным, а должен полностью соответствовать всем процедурам согласования планируемой в законном порядке градостроительной деятельности, поскольку в противном случае будут нарушены нормы и принципы градостроительного, экологического и земельного законодательства о целевом использовании земли, о сохранении благоприятной среды жизнедеятельности граждан (главы 1-6 Градостроительного кодекса РФ, ст. 1 Земельного кодекса РФ).

При таких обстоятельствах суд в иске отказал.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами арбитражного суда об отсутствии доказательств предоставления земельного участка в установленном порядке под спорную постройку и выводом о том, что истец не представил доказательств отсутствия угрозы для жизни и здоровья граждан.

Дело № А78-7747/2005-С1-7/255

**Когда отсутствует законное основание возникновения права собственности, утвержденный акт государственной комиссии по приемке объекта в эксплуатацию не может иметь правообразующего значения, и обстоятельства возведения самовольной постройки являются достаточным основанием к отказу в иске о признании права собственности, предъявленного на основании ст. 218 ГК РФ.**

Индивидуальный предприниматель Т. обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Б. о расторжении договора о долевом участии в строительстве павильона от 28.10.1999г. и признании права собственности на временный торговый павильон.

Суд установил, что истец и ответчик заключили договор о долевом участии в строительстве павильона. Истец просил признать право собственности на возведенный временный торговый павильон на основании ст. 218 ГК РФ как на вновь созданную вещь, при этом ссылаясь на тот факт, что единолично осуществлял его строительство и по условиям договора ответчик мог бы приобрести право долевой собственности на него только при условии погашения половины затрат на его возведение. Поскольку ответчик не выполнил это условие, истец просил признать за ним право собственности на весь возведенный объект недвижимости.

Отказывая в иске по существу исковых требований, суд указал следующее.

Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Таким образом, условием возникновения права собственности по юридическому основанию, предусмотренному п. 1 ст. 218 ГК РФ, является создание новой вещи с соблюдением закона и иных правовых актов.

Из материалов дела и пояснений сторон в судебном заседании следовало, что объектом, на который истец просил признать право собственности, является временный торговый павильон, построенный хозяйственным способом без привлечения специализированной строительной организации.

Исходя из ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" и ст. 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ (действовавшего в период спорных отношений) истец должен был представить архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, и разрешение на строительство, являющееся основанием для возведения постройки в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Из материалов дела следует, что под строительство спорного павильона был оформлен землеотвод, затем выдано архитектурно-планировочное задание на проектирование и строительство павильона, которым, в частности, предусматривалось составление и утверждение соответствующего проекта, а также строительство павильона и благоустройство прилегающей территории силами организации, имеющей соответствующую лицензию, затем органом государственного архитектурного надзора было выдано разрешение на строительство павильона, которым предусмотрено выполнение работ в соответствии с проектом.

В материалы дела сторонами была представлена проектная документация, разработанная на стадии эскизного проекта (согласно отметок в надписях к чертежам), не предусматривающая конструктивных особенностей и конкретных механизмов изготовления элементов павильона, т.е. не являющаяся рабочей проектной документацией, в соответствии с которой должно было производиться возведение спорного объекта согласно архитектурно-планировочного задания и разрешения на строительство.

В результате суд пришел к выводу, что спорный павильон построен с нарушением требований градостроительного законодательства, а также условий архитектурно-планировочного задания и разрешения на строительство без надлежащей рабочей проектной документации и без привлечения специализированной строительной организации, имеющей соответствующую лицензию, и является в соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой, на которую у истца право собственности возникнуть не могло.

Суд отклонил доводы истца о том, что имеется акт госприемки объекта в эксплуатацию, т.к. указал, что, когда отсутствует законное основание возникновения права собственности, утвержденный акт государственной комиссии по приемке объекта в эксплуатацию не может иметь правообразующего значения, и обстоятельства

возведения самовольной постройки являются достаточным основанием к отказу в иске о признании права собственности.

Суд также отклонил доводы истца о том, что павильон возведен как временный объект, т.к. спорный торговый павильон, как публичное и предназначенное для массового обслуживания неопределенного круга лиц строение, должно отвечать характеристикам безопасности и надежности, что в силу ст. 3 Закона об архитектурной деятельности является обстоятельством, обязывающим застройщиков возводить его в соответствии с архитектурным проектом и условиями разрешения на строительство для исключения угрозы и рисков для населения.

Дело № А78-7635/04-С1-4/233

**Новый собственник здания (строения) вправе предъявить иск о признании права аренды земельного участка под зданием на тех же условиях и в том же объеме, что по договору аренды с прежним собственником здания.**

**Требование об обязанности прежнего собственника произвести государственную регистрацию прекращения его права аренды на этот земельный участок не подлежит удовлетворению, т.к. такой способ защиты нарушенного права и его восстановления не предусмотрен законодательством и не имеет правосоставляющего значения.**

Индивидуальный предприниматель Ш. обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Ж. о признании права на земельный участок и об обязанности предпринимателя Ж. произвести государственную регистрацию прекращения ее права на указанный земельный участок.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено муниципальное образование – собственник спорного земельного участка.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен, за истцом признано право на спорный земельный участок, а ответчик обязан судом произвести государственную регистрацию прекращения своего права на спорный земельный участок.

Суд апелляционной инстанции привлек муниципальное образование – собственника земельного участка – к участию в деле в качестве второго ответчика.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено, за предпринимателем Ш. признано право аренды спорного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что по договору аренды с прежним собственником от 04.04.2001, зарегистрированному 25.07.2002 за номером 75-01/07-20/2002-49. В остальной части иска отказано.

Суд установил, что 04.04.2001 года спорный земельный участок выделен ответчику для строительства здания магазина, которое впоследствии принято по акту о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию.

04.04.2001 года между администрацией муниципального образования и ответчиком заключен договор аренды спорного земельного участка, который зарегистрирован в регистрирующем органе. Спорный земельный участок прошел кадастровый учет и на него выдан кадастровый план.

03.12.2002 года между ответчиком (продавец) и истцом (покупатель) заключен договор купли-продажи, согласно условиям которого продавец передал, а покупатель принял возведенное на спорном земельном участке нежилое одноэтажное деревянное здание. Переход права собственности на указанное здание к предпринимателю Ш. (истцу) зарегистрирован в установленном порядке.

Истец, считая, что при переходе права собственности на объект недвижимости, расположенный на спорном земельном участке, к нему перешло право на земельный

участок на тех же условиях и в том же объеме, на которых это право имелось у ответчика, а также указывая, что муниципальное образование переоформить договор аренды спорного земельного участка отказалось со ссылкой на факт регистрации регистрирующим органом данного договора аренды с ответчиком, обратился в арбитражный суд с данным иском.

Удовлетворяя требования так, как они изложены в исковом заявлении, и не указывая в решении соответствующий вид права на спорный земельный участок, суд первой инстанции исходил из того, что в соответствии с требованиями статей 271, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации спорный земельный участок на тех же условиях и в том же объеме должен быть передан в пользование истцу при переходе права собственности на объект недвижимости.

Отменяя решение, суд апелляционной инстанции отметил, что судом первой инстанции в нарушение требований норм материального права в решении не указан соответствующий вид признаваемого за истцом права на спорный земельный участок.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, в том числе доказательства норм отвода земель для конкретных видов деятельности, требования истца в части признания права аренды на всю площадь спорного земельного участка суд апелляционной инстанции в силу пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 33, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации посчитал обоснованными.

Требование об обязанности предпринимателя Ж. произвести государственную регистрацию прекращения его права были отклонены судом апелляционной инстанции, поскольку такой способ защиты нарушенного права и его восстановления не предусмотрен законодательством и не имеет праввосстанавливающего значения.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, указав также, что факт признания за истцом права аренды земельного участка в том же объеме и на тех же условиях, что по договору аренды с ответчиком, соответственно, прекратил право аренды спорного земельного участка предпринимателя Ж., а регистрация права аренды недвижимого имущества не является самостоятельной государственной регистрацией права, а представляет собой запись в Едином государственном реестре прав о произведенной государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, на основании которого возникают права арендатора, обременяющие недвижимое имущество.

Дело № А78-13609/2005-С1-6/359

**Поскольку истец владел зданием шпалозавода как своим собственным, добросовестно, открыто и непрерывно в течение нескольких лет, а ответчик не является собственником здания шпалозавода и не имеет прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания, то исковые требования об устранении препятствий во владении зданием шпалозавода подлежат удовлетворению.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в суд с иском к Закрытому акционерному обществу об обязанности ответчика не чинить препятствий во владении зданием шпалозавода, в том числе посредством охраны, не препятствовать работникам ООО в свободном доступе во все помещения спорного здания.

Правовым обоснованием требований истец указал пункт 2 статьи 234 ГК РФ, в качестве оснований иска – факт владения спорным зданием как своим собственным

добросовестно, открыто и непрерывно в течение нескольких лет и факт лишения владения данным зданием в результате незаконных действий ответчика, выразившихся в выставлении охраны и чинении препятствий работникам ООО в свободном доступе во все помещения спорного здания.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил в полном объеме, указав следующее.

Истец владеет спорным зданием с 2001 года, осуществляет в нем производственную деятельность. Данное здание было передано истцу по акту на основании решения схода граждан поселка, в котором оно расположено, на основании чего суд пришел к выводу, что с 2001 года ООО владеет зданием шпалозавода как своим собственным открыто, непрерывно и добросовестно и имеет право на защиту в соответствии с пунктом 2 статьи 234 ГК РФ.

Ответчик, возражая на иск, ссылаясь на факт приобретения данного здания на основании сделки внесения его в уставный капитал ответчика при создании ЗАО и факт государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости.

Однако суд установил, что учредитель, который вносил в качестве вклада в уставный капитал ЗАО спорное здание, приобрел его у другого акционерного общества по сделке, признанной в 2001 году вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу недействительной. При этом суд констатировал, что ответчик не может считаться добросовестным приобретателем спорного имущества по недействительной сделке, руководитель ответчика (генеральный директор) знал о ничтожности предыдущей сделки в отношении данного объекта недвижимости.

На основании изложенного с учетом положений статьи 167 ГК РФ суд отклонил доводы ответчика о приобретении спорного здания на основании сделки и пришел к выводу, что ЗАО не имеет правовых оснований для владения спорным зданием на праве собственности или по другому законному основанию.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, указал, в частности, что ответчиком не представлены доказательства, которые бы подтвердили возникновение у него права собственности на здание, отвечающие положениям статьи 218 ГК РФ, а сама по себе государственная регистрация права собственности не предусмотрена в качестве основания приобретения права собственности (ст. 218 ГК РФ). Кроме этого, оценивая доводы ответчика о недействительности схода граждан поселения, на котором было принято решение о передаче спорного здания истцу, суд апелляционной инстанции указал, что не подлежит установлению в рамках данного спора законность принятия сходом решения, поскольку наличие указанных событий исследуется судом при разрешении данного спора только в качестве определения момента начала периода пользования истцом спорным имуществом.