

## **Обзор практики рассмотрения споров о признании права собственности.**

### **I. Материально - правовые вопросы рассмотрения споров о признании права собственности.**

***1. Если право собственности заявителя на недвижимое имущество никем не оспаривается, а возможность зарегистрировать право отсутствует в связи с ликвидацией отчуждателя недвижимого имущества, то требование о признании права собственности является ненадлежащим способом защиты права, т.к. путем признания права может быть осуществлена защита уже возникшего права, существующего, но оспариваемого другим лицом.***

Открытое акционерное общество (далее-общество), созданное в 2001 в результате реорганизации ЗАО в форме выделения, приобрело в качестве вклада в уставный капитал недвижимое имущество ЗАО - теплотрассу.

В 2004 году ЗАО прекратило свою деятельность в связи с ликвидацией.

В 2005 году общество обратилось в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее- регистрирующий орган) для проведения государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Однако в государственной регистрации права было отказано по тем основаниям, что, поскольку в нарушение ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ), право собственности предыдущим собственником имущества (ЗАО) зарегистрировано не было, в связи с чем, общество право собственности на это имущество приобрести не может.

Не согласившись с данным отказом, общество обратилось в арбитражный суд к регистрирующему органу с требованием о признании права собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. При этом суд исходил из того, что ввиду ликвидации ЗАО у общества, как у правопреемника, отсутствует иная возможность проведения государственной регистрации перехода права. Право собственности признано в соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ, согласно которому, в случае реорганизации юридического лица, право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам- правопреемникам реорганизованного юридического лица, а согласно п.1 ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом.

Апелляционной инстанцией решение отменено: в иске отказано по следующим основаниям. Общество не оспорило отказ в государственной регистрации объекта недвижимого имущества, а обратилось к регистрирующему органу с иском о признании права собственности. Данные исковые требования удовлетворению не подлежат, поскольку путем признания права может быть осуществлена защита уже возникшего права, существующего, но оспариваемого другим лицом.

Регистрирующий орган не оспаривает право общества на объект недвижимости. Не представлено доказательств того, что регистрирующий орган нарушает права и законные интересы общества при осуществлении правомочий собственника спорного объекта.

Суд кассационной инстанции оставил постановление апелляционной инстанции без изменения, указав, что обществом избран неверный способ правовой защиты (ст.12 ГК РФ).

**2. Согласно ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Поскольку переход права собственности на объект недвижимого имущества не регистрировался, то защита права собственности заявителя путем признания права не требуется.**

Открытое акционерное общество (далее—общество) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «К» и предпринимателю Х (далее —ответчики), третьи лица: регистрирующий орган, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Челябинской области (далее- ТУ ФАУФИ по Челябинской области) о признании за истцом права собственности на подземную насосную станцию с артскважиной, т.к. указанные объекты получены предпринимателем Х. по незаключенному договору, незаконно находятся во владении ООО «К».

Решением суда в удовлетворении требований о признании права собственности отказано по следующим основаниям.

Общество образовано в результате приватизации государственного предприятия .

В соответствии с п.12 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» акционерное общество, созданное в результате преобразования государственного (муниципального) предприятия в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, с момента государственной регистрации становится собственником имущества, включенного в уставный капитал акционерного общества в соответствии с планом приватизации.

Согласно приложению № 1 к плану приватизации общества, в состав приватизированного имущества вошли 3 подземные насосные станции скважины и артскважины, в т.ч. и оспариваемые объекты недвижимого имущества.

С момента регистрации созданного акционерного общества оно приобрело право собственности на перечисленные объекты, что не оспаривается ответчиками и подтверждено третьим лицом – ТУ ФАУФИ по Челябинской области в отзыве на исковое заявление.

В судебном заседании установлено, что спорной насосной станцией в настоящее время совместно владеют ответчики.

Свое владение спорным объектом ответчики считают законным, поскольку этот объект был приобретен у общества ответчиком – предпринимателем Х. по договору.

В то же время общество утверждает, что этот объект им не отчуждался, переход прав на объект к другому лицу не регистрировался.

В соответствии п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Поскольку переход права собственности на спорные объекты не регистрировался, то право собственности общества на данные объекты не требует защиты путем признания права ( ст. 12 ГК РФ).

**3.Признание права на проведение перепланировки является ненадлежащим способом защиты права собственности.**

Общество с ограниченной ответственностью (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с иском к администрации района, третьи лица: ООО «А», ООО «П», предприниматель П., Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области (далее - орган технической инвентаризации) о признании права на проведение перепланировки в нежилых помещениях.

Как следует из материалов дела, общество осуществило строительство 16 – этажного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения по договору о долевом участии в строительстве.

Объект принят по акту государственной приемочной комиссии.

Третьи лица, согласно договорам о долевом участии в инвестировании, являются дольщиками в строительстве дома.

На третьем этаже дома была произведена перепланировка: возведены некапитальные перегородки, перенесены существующие перегородки.

Данные изменения препятствовали в государственной регистрации права собственности на указанные помещения, в связи с чем, общество обратилось в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении иска о признании права на проведение перепланировки в указанных нежилых помещениях, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что обществом избран ненадлежащий способ защиты своих прав, поскольку между сторонами спор о праве отсутствует.

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

В силу ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее- АПК РФ) заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

Иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, поскольку администрацией района право истца на проведение перепланировки не оспаривается. Кроме того, общество не указало, какие именно его права и законные интересы нарушены или оспариваются администрацией района, не представило доказательств нарушения своих прав.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судебных инстанций, указав, что такой способ защиты гражданских прав, как признание права на перепланировку, ни ст. 12 ГК РФ, ни иными нормами действующего законодательства не предусмотрен.

**4. Срок приобретательной давности в отношении государственного имущества начинается течь не ранее истечения годичного срока исковой давности по требованию о возврате государственного имущества, установленного ст. 78 Гражданского кодекса РСФСР (1964 года) для исков организаций друг к другу и применяемого после введения в действие Закона СССР "О собственности в СССР" (01.07.1990) к требованиям о возврате государственного имущества из незаконного владения кооперативных и иных общественных организаций, соответственно, возможность требовать признания права собственности на объект недвижимого имущества по приобретательной давности в данном случае возникает не ранее 01.07.2006.**

Открытое акционерное общество (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано по следующим основаниям.

В силу ч. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

В соответствии с Гражданским кодексом РСФСР 1964 г. на требования государства о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения исковая давность не распространялась, то есть течение срока исковой давности может исчисляться не ранее 01.07.1990, когда с принятием Закона "О собственности в РСФСР" указанные положения были отменены и на требования государства о возврате государственного имущества стали распространяться общие нормы исковой давности.

Годичный срок исковой давности, установленный ст. 78 Гражданского кодекса РСФСР (1964 года) для исков организаций друг к другу, применяется после введения в действие Закона СССР "О собственности в СССР" (01.07.1990) к требованиям о возврате государственного имущества из незаконного владения кооперативных и иных общественных организаций.

Поскольку срок исковой давности по требованиям государства истек 01.07.1991, то возможность требовать признания права собственности на спорный объект недвижимого имущества по приобретательной давности у общества наступает не ранее 01.07.2006.

На момент обращения в суд срок приобретательной давности не истек, в связи с чем, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суд кассационной инстанции оставил судебный акт без изменения.

***5. Согласно п.3 ст.222 Гражданского кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент возведения спорного объекта) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку***

Предприниматель К. обратился в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на самовольную постройку - нежилое здание.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

При рассмотрении спора судами установлено, что постановлением главы города предпринимателю К. предоставлен во временное пользование сроком на 2 года на основании договора аренды земельный участок для эксплуатации временного некапитального магазина с учетом проектирования и строительства пункта общественного питания.

Осуществив реконструкцию павильона и строительство пристроя к нему на указанном земельном участке без получения необходимых согласований, и полагая, что указанный объект представляет собой самовольную постройку, предприниматель К. обратился в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Учитывая, что на земельном участке, предоставленном под строительство временного некапитального магазина, предпринимателем К. без оформления необходимой для этого разрешительной документации возведен объект, отвечающий признакам недвижимого имущества ( ст.130 ГК РФ), суды, руководствуясь ст.3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», ст.222 ГК РФ признали данный объект недвижимого имущества самовольной постройкой.

Согласно ст.222 ГК РФ ( в редакции, действовавшей на момент возведения спорного объекта) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившем постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный земельный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведённую постройку.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п.34 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного суда РФ № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 ГК РФ», право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, которому в установленном порядке будет предоставлен земельный участок.

Доказательства предоставления предпринимателю К. земельного участка под указанную постройку либо возможности его предоставления в будущем в порядке, установленном ст.ст . 28-32 Земельного кодекса РФ, не предоставлены на момент рассмотрения дела в суде.

Постановления главы города о предоставлении предпринимателю К. земельного участка для эксплуатации временного некапитального магазина и договор аренды земли на момент рассмотрения дела в суде утратили своё действие.

На основании изложенного, отсутствуют основания для признания права собственности предпринимателя К. на самовольную постройку, поскольку объект создан на земельном участке, не отведенном для этих целей.

Суд кассационной инстанции признал выводы судов первой и апелляционной инстанций правомерными.

***6. По смыслу ст. 130 Гражданского кодекса РФ, прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект юридически может быть отнесен к недвижимости.***

Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на самовольные постройки- асфальтированные площадки.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что асфальтобетонные площадки являются самовольными постройками, так как возведены без получения разрешения на строительство объектов, земельный участок принадлежит истцу на праве постоянного пользования, на объекты выданы технические паспорта, имеются необходимые заключения о соответствии объектов строительным и иным требованиям, они не создают угрозу жизни и здоровью граждан, строительство велось истцом за счет собственных средств. Отклоняя довод администрации города о том, что асфальтобетонные площадки не являются объектами недвижимости, суд апелляционной инстанции, ссылаясь на положения ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на прочную связь асфальтобетонных площадок с земельным участком, на котором они находятся.

Суд кассационной инстанции отменил принятые по делу судебные акты и передал дело на новое рассмотрение, исходя из следующего.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

По смыслу данной нормы прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект юридически может быть отнесен к недвижимости. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен решаться с учетом назначения этого имущества, а также обстоятельств, связанных с его созданием.

Согласно п. 1, 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается на строительство объектов капитального строительства, к которым в силу п. 10 ст. 1 этого же Кодекса относятся здания, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, при решении вопроса об отнесении асфальтобетонных площадок к объектам недвижимого имущества суду надлежало более полно исследовать данное обстоятельство с учетом всех имеющихся в деле доказательств, определить, необходимо ли получение разрешения на строительство этих объектов с учетом их технических характеристик и целей их создания.

Наличие технического паспорта на созданные объекты само по себе не является обстоятельством, безусловно свидетельствующим о том, что данные объекты с учетом норм действующего законодательства подпадают под признаки объекта недвижимого имущества. Между тем суды при решении этого вопроса ограничились признаком прочности связи объектов с земельным участком.

***7. Без исследования договора, заключенного по результатам торгов, на предмет соответствия его общим нормам Гражданского кодекса Российской Федерации, вывод арбитражных судов о том, что истец является собственником спорного имущества, недостаточно обоснован. Правомомерности действий судебного пристава-исполнителя по наложению ареста на имущество и выставлению его на торги, законность проведения самих торгов и добросовестность приобретателя не придают такой сделке юридическую силу.***

Общество с ограниченной ответственностью (далее- истец) обратилось в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу (далее – ответчик) о признании права собственности на объекты недвижимости, приобретенные на торгах.

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что истец в силу ст. 218 ГК РФ является добросовестным приобретателем имущества, поскольку приобрел право собственности на спорные объекты недвижимости на основании сделки, заключенной по результатам торгов в форме открытого аукциона. Указанные торги недействительными в установленном законом порядке не признаны. Кроме того, суды исходили из того, что действия судебного пристава-исполнителя по наложению ареста на имущество и выставлению его на торги являются правомерными, что подтверждается вступившим в законную силу решением суда по другому делу.

Суд кассационной инстанции признал выводы судов первой и апелляционной инстанций недостаточно обоснованными.

Так при разрешении спора суды не приняли во внимание то обстоятельство, что постановлением суда кассационной инстанции отменено решение суда, которым было обращено взыскание на принадлежащее ответчику имущество и в порядке исполнения судебного акта выставлено на торги, по результатам проведения которого недвижимое имущество было продано истцу. При новом рассмотрении в удовлетворении требований об обращении взыскания на имущество должника (ответчика) отказано.

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ, протокол о результатах торгов имеет силу договора.

В силу ст. 166, 167 ГК РФ сделка является недействительной по основаниям, установленным Кодексом, с момента ее совершения и не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Информационном письме от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства", сделка, заключенная по результатам торгов, может быть признана судом недействительной в соответствии с общими нормами ГК РФ о недействительности сделок. При этом не имеет значения, имеются ли основания для признания недействительными самих торгов.

Кроме того, как указал Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 25.02.1998 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" суд вправе дать оценку сделке, на которой основан титул собственника, независимо от того, предъявлялись ли требования о признании такой сделки недействительной.

Исходя из положений данных норм права, а также ст. 302 ГК РФ, правомерность действий судебного пристава-исполнителя по наложению ареста на имущество и выставлению его на торги, законность проведения самих торгов и добросовестность приобретателя не придают такой сделке юридическую силу.

Без исследования договора, заключенного по результатам торгов, на предмет соответствия его общим нормам Гражданского кодекса Российской Федерации вывод арбитражных судов о том, что истец является собственником спорного имущества, недостаточно обоснован.

***8. Если в Плане приватизации и в акте оценки имущества объекты поименованы одним понятием "сооружения", то следует рассмотреть вопрос о том: представляют ли собой указанные объекты сложную вещь (ст.134,135 ГК РФ), т.е. вещь, в которой разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее их использование по общему назначению.***

Общество с ограниченной ответственностью (далее- общество ) обратилось в арбитражный суд с иском к ТУ ФАУФИ по Челябинской области, третьи лица: Областной Комитет по управлению государственным имуществом (далее - комитет); регистрирующий орган о признании права собственности на объекты недвижимого имущества.

Как следует из материалов дела, объекты, на которые общество просит признать право собственности, ранее принадлежали государственному предприятию.

Обращаясь в арбитражный суд с рассматриваемым иском, общество указало, что в ходе приватизации были приватизированы объекты, которые в Плане приватизации и в акте поименованы одним понятием "сооружения", при этом пообъектная расшифровка отсутствует, хотя на момент приватизации они были поименованы в приложении N 1 к акту оценки имущества. В настоящее время невозможно выкупить в порядке, предусмотренном ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, занятые указанными объектами, поскольку отсутствуют свидетельства о праве собственности на эти объекты, которые, в свою очередь, невозможно получить ввиду отсутствия пообъектного указания этих объектов в Плане приватизации и акте оценки имущества.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды исходили из того, что План приватизации государственного предприятия и акты оценки имущества, являющиеся приложением к Плану приватизации, не содержат сведений о том, что спорные объекты были учтены при инвентаризации имущества и при определении начальной стоимости приватизируемого предприятия. Установив данные обстоятельства, суды пришли к выводу, что спорные объекты недвижимости не включены в уставный капитал, и это имущество не приватизировалось, поэтому, как указали суды, отсутствуют основания для признания права собственности общества на это имущество.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал на нарушение судами норм процессуального права (ч.1 ст. 71, ч. 1 ст. 168, ч.4 ст. 170 АПК РФ), неполное выяснение обстоятельств по делу и отсутствие оценки со стороны суда всем представленным в материалы дела доказательствам и доводам лиц, участвующих в деле.

В частности, суды не рассмотрели доводы общества о том, что указанные им объекты представляют собой сложную вещь (ст. 134, 135 ГК РФ), то есть вещь, в которой разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее их использование по общему назначению, и поэтому рассматриваются как единое целое.

***9. По смыслу абз. 2 п. 2 ст. 223 и ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое приобрело недвижимое имущество по возмездному договору, заключённому с неуправомоченным отчуждателем, становится собственником недвижимости с момента государственной регистрации за ним права собственности, если это лицо не знало и не могло знать, что получило имущество от лица, которое не имело права его отчуждать, и имущество было из владения собственника или иного титульного владельца по их воле. Указанные положения необходимо принимать во внимание при рассмотрении споров о признании права собственности на недвижимое имущество, последствием разрешения которых может являться прекращение зарегистрированного права собственности у его приобретателя (ответчика) и восстановление прав прежнего собственника (истца).***

ТУ ФАУФИ по Челябинской области( далее- истец) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Р» (далее- ответчик), третьи лица: ООО «И»; ООО «Л»; регистрирующий орган; администрация города о признании права собственности на нежилое помещение.

В обоснование требований приведены доводы о том, что нежилое помещение не вошло в состав имущества приватизированного государственного предприятия (далее- предприятие), поэтому является федеральной собственностью.

Как следует из материалов дела, начиная с 2004 года нежилое помещение последовательно передавалось по сделкам купли-продажи ООО «И», ООО «Л» и в настоящее время находится в фактическом владении ответчика, о чем имеется запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказал в силу нижеследующего.

Судом установлено, что спорное нежилое помещение не было включено в состав выкупленного имущества предприятия.

Отношения по поводу возврата имущества от владельца, получившего данное имущество по сделке от лица, которое не имело права его отчуждать (что имеет место при совершении исследуемой цепочки сделок), регулируются ст. 302 ГК РФ.

Согласно ст. 302 ГК РФ и толкования, данного в пункте 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав» иск собственника об истребовании имущества у добросовестного приобретателя, который приобрел имущество по возмездной сделке у лица, не имевшего права его отчуждать, может быть удовлетворен лишь в случаях, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо было из их владения иным способом помимо их воли.

При этом собственник должен доказать, что имущество было из его владения или владения лица, которому имущество было передано собственником во владение, в силу указанных обстоятельств.

Приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.



Покупатель не может быть признан добросовестным приобретателем, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых покупателю было известно, и если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

В ходе рассмотрения дела, оснований, дающих право истребования имущества, согласно ст. 302 ГК РФ – безвозмездности приобретения имущества ответчиком и его информированности о том, что продавец по договору не имел права отчуждать имущество, не установлено.

Довод истца о том, что имущество выбыло из владения помимо его воли, отклонен судом, ввиду отсутствия самого факта владения (реального обладания) спорным объектом.

Таким образом, возможность истребования имущества у добросовестного покупателя отсутствует.

Согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302 ГК РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Таким образом, в силу ст.ст. 131, 209, 218, 223 ГК РФ за ответчиком, как за добросовестным приобретателем, сохраняется государственная регистрация права собственности на спорное нежилое помещение, что является основанием для отказа истцу в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на это имущество за Российской Федерацией.

***10. Исходя из содержания субъективного права собственности, а также по смыслу норм ст. 209, п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности устанавливается лишь в отношении индивидуализированного объекта и может быть передано управомоченным лицом на основании сделки, из содержания которой определено усматриваются индивидуальные признаки имущества.***

Общество с ограниченной ответственностью (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на асфальтовое покрытие, третьи лица: предприниматель К., Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города, регистрирующий орган.

Общество основывает свое право на договоре купле-продаже, заключенном на аукционе. Основанием для обращения в суд явилась ликвидация продавца указанного имущества, в связи с чем, государственная регистрация права собственности возможна, по мнению общества, лишь на основании решения суда о признании за ним этого права.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, исходил из того, что доказательств нахождения асфальтового покрытия в собственности продавца в деле не имеется. Из имеющихся в деле документов приватизации не следует, что в собственность продавца имущества в порядке приватизации передано асфальтовое покрытие. Координаты асфальтового покрытия в договоре купли-продажи отсутствуют. Указание на адрес не позволяет с точностью определить место расположения объекта. Технический паспорт сооружения (асфальтового покрытия) судом оценен в совокупности с иными имеющимися в деле доказательствами, доводами и возражениями участвующих в деле лиц и обоснованно не признан доказательством, бесспорно подтверждающим границы и место расположения асфальтового покрытия, проданного по договору.

Кроме того, суд указал, что асфальтовое покрытие фактически частично расположено на земельном участке, предоставленном администрацией города в аренду предпринимателю К., на котором расположены принадлежащие ей объекты недвижимости.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения решение суда, отметив следующее.

Исходя из содержания субъективного права собственности, а также по смыслу норм ст. 209, п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности устанавливается лишь в отношении индивидуализированного объекта и может быть передано управомоченным лицом на основании сделки, из содержания которой определенно усматриваются индивидуальные признаки имущества.

В судебном порядке не может быть признано право собственности на объект, индивидуальные характеристики которого не установлены. Обязанность доказывания обстоятельств, положенных в основание иска, возлагается на истца (ч. 1 ст. 65 АПК РФ).

С учетом указанных норм и имеющихся в деле доказательств суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении иска общества о признании права собственности на асфальтовое покрытие на основании договора купли-продажи.

*По другому делу* общество с ограниченной ответственностью (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на систему коллективного приема телевидения, включающую в себя: головную станцию, магистральные и субмагистральные линии, домовые распределительные сети, идентифицированные указанием улиц и домов.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований указал, что объектом права собственности применительно к данному способу защиты прав могут быть лишь индивидуально-определенные (схемой расположения, инвентарным номером) объекты.

Согласно "Правилам проведения государственного технического учета и технической инвентаризации комплекса сооружений городской сети кабельного телевидения" (утверждены Приказом Госстроя России от 26.08.2003 N 322), комплексы сооружений городской сети кабельного телевидения являются объектом градостроительной деятельности, подлежащим техническому учету и технической инвентаризации.

Оформленная в установленном порядке техническая документация, позволяющая идентифицировать имущество, обществом не представлена, в связи с чем не имеется достаточных признаков индивидуализации имущества, иск о признании права собственности на которое заявлен.

Обществом не подтверждено создание системы коллективного приема телевидения в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 218 ГК РФ, с соблюдением закона и иных правовых актов.

Не представлены доказательства согласования размещения кабелей и базовой станции с собственниками соответствующих зданий и объектов (п. 3 ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи").

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение без изменения.

***11.Требование о признании права собственности может быть основано на определенном правоустанавливающем документе, подтверждающем титул собственника (сделке по отчуждению имущества или актах уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления).***

Комитет по управлению имуществом города обратился в арбитражный суд с иском к ЗАО (далее- ответчик) о признании права муниципальной собственности на пять автобусов.

Решением суда первой инстанции требования удовлетворены.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменения.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанции исходили из следующего.

В соответствии с ч.2 ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договором купли-продажи, мены, дарения и иной сделки об отчуждении этого имущества.

Из материалов дела следует, что администрация города приобрела на основании договоров купли-продажи пять автобусов и по договору аренды указанное имущество передала ответчику во временное пользование на срок до 5 лет.

Доводы ответчика о наличии у него права собственности, возникшего в силу распоряжения главы администрации города о выписке справки-счета на его имя, и, как следствие, оформление паспорта транспортного средства (далее- ПТС), не приняты во внимание, поскольку они не основаны на законе и обстоятельствах дела.

Согласно п.1 ст. 223 ГК РФ, ст.ст. 224, 433 ГК РФ право собственности на транспортное средство возникает из договоров купли-продажи и других подобных сделок после их заключения и передачи транспортного средства.

Постановление Совета Министров-Правительства РФ от 18.05.1993 №477 «О введении паспортов транспортных средств», действующего на день выдачи ПТС на спорные автобусы, не регулирует отношений по возникновению прав собственности, а лишь предусматривает выдачу ПТС в целях упорядочения допуска транспортных средств к эксплуатации.

Доказательств, подтверждающих факт передачи ответчику имущества в собственность, в порядке ст. 65 АПК РФ, не представлено.

Договор аренды не содержит условия о выкупе автотранспорта.

Кассационная инстанция оставила судебные акты без изменения.

## **II. Процессуальные вопросы рассмотрения споров о признании права собственности.**

***1. Спор о признании права собственности не отнесен законом к исключительной подведомственности арбитражных судов. Учитывая, что характер заявленных требований (о признании права общей долевой собственности) не позволяет с учетом правил о подведомственности отдельно рассмотреть требования граждан, юридического лица и предпринимателя, то суд на основании п.1ч.1 ст.150 АПК РФ вправе прекратить производство по делу, с учетом ч.4 ст.22 ГПК РФ, п.6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.01.2003.***

Общество с ограниченной ответственностью, предприниматель Г., граждане - Б., К., Л. обратились в арбитражный суд с иском к предпринимателю Р. о признании права общей долевой собственности на вспомогательные помещения торгово-офисного здания.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены орган технической инвентаризации, регистрирующий орган, гражданин К. и ООО"А", в качестве второго ответчика привлечена малолетняя Р.

Определением суда первой инстанции производство по делу прекращено со ссылкой на то, что дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Согласно ч. 2 ст. 27 АПК РФ, арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя, в случаях, предусмотренных указанным Кодексом и иными федеральными законами.

Статьей 33 АПК РФ определены категории дел, которые рассматриваются арбитражным судом независимо от того, являются ли участниками правоотношений, из которых возникли спор или требование, юридические лица, индивидуальные предприниматели или иные организации и граждане.

Установив, что рассматриваемый спор не отнесен законом к исключительной подведомственности арбитражных судов, а характер заявленных требований не позволяет с учетом правил о подведомственности отдельно рассмотреть требования граждан, юридического лица и предпринимателя, суд пришел к выводу о наличии оснований для прекращения производства по делу (п. ч. 1 ст. 150 АПК РФ). При этом суд указал на отнесение рассматриваемого спора к подведомственности суда общей юрисдикции (ч. 4 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.01.2003 N 2 «О некоторых вопросах, возникших в связи с принятием и введением в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации»).

Вышестоящие судебные инстанции подтвердили правомерность вывода суда первой инстанции, определение оставлено без изменения.

***2. При рассмотрении иска о признании права собственности на недвижимое имущество, судами не исследовался вопрос о том, за кем зарегистрировано право собственности в отношении спорного недвижимого имущества на момент рассмотрения дела, хотя это обстоятельство является юридически значимым.***

Общество с ограниченной ответственностью (далее общество) обратилось в арбитражный суд к предпринимателю А. с иском о признании права собственности на нежилое здание. В качестве 3-его лица привлечен регистрирующий орган.

Решением суда исковые требования удовлетворены по следующим основаниям.

В силу ч. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом, в частности, на основании договора купли-продажи.

Из материалов дела следует, что между предпринимателем А. (продавец) и обществом (покупатель) был заключен договор купли-продажи нежилого здания. Имущество было передано по акту приема-передачи. Свои обязанности по оплате покупатель исполнил в полном объеме, о чем свидетельствуют платежное поручение и расходно-кассовый ордер.

При таких обстоятельствах суд признал за обществом право собственности на спорное недвижимое имущество.

Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции отметил следующее.

При рассмотрении иска о признании права собственности на спорное нежилое здание судами не исследовался вопрос о том, за кем зарегистрировано право собственности в отношении названного недвижимого имущества на момент рассмотрения дела, хотя это обстоятельство является юридически значимым.

Между тем, из имеющейся в материалах дела выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним следует, что собственником нежилого здания является гражданин П.

Однако в нарушение ст. 71, п. 2 ч. 4 ст. 170 АПК РФ суды не дали надлежащей правовой оценки названному доказательству, не указали мотивы, по которым отвергли указанный документ.

Вопрос о привлечении гражданина П. к участию в деле судом не разрешался, несмотря на то, что обжалуемые судебные акты затрагивают его права на спорный объект недвижимости.