Обзор судебной практики Арбитражного суда Московской области по теме «Оспоримые сделки. Истребование имущества из чужого незаконного владения»

В соответствии со ст. 301 ГК РФ и п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» право на истребование имущества из чужого незаконного владения имеет только собственник или иной законный владелец имущества.

Дело № А41-34930/09

Предприятие обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю об истребовании имущества (нежилого здания) из чужого незаконного владения.

Из материалов дела следует, что спорное недвижимое имущество было приобретено индивидуальным предпринимателем по договору купли-продажи у физического лица в 2008 г. Ранее указанное недвижимое имущество было предметом купли-продажи по нескольким сделкам между различными физическими лицами. Первая сделка по приобретению недвижимого имущества была совершена в 1994 г.

Истец основывает свое требование на том, что в рамках уголовного дела было установлено, что договор купли-продажи нежилого помещения, совершенный в 1994 г., не был нотариально удостоверен, что противоречило действовавшему в тот момент законодательству. Между тем истец фактически использовал спорные объекты, которые находились на балансе предприятия. В связи с этим истец счел, что спорные объекты недвижимости выбыли из его владения помимо его воли, и обратился в суд в порядке ст. 302 ГК РФ.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ и п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» на истребование имущества из

Loaded: 26-04-2024 PMt 17:16:52
PMO_01-2011.indd 39 07.02.11 16:11

чужого незаконного владения имеет только собственник или иной законный владелец имущества.

В связи с этим доказательственную базу виндикационного требования составляют обстоятельства, подтверждающие наличие у истца законного титула на истребуемую вещь, обладающую индивидуально-определенными признаками, сохранившуюся в натуре, а также утрату истцом фактического владения вещью и нахождение ее в чужом незаконном владении. Для удовлетворения исковых требований необходимо наличие указанных фактов в совокупности, отсутствие или недоказанность одного из них влечет отказ в удовлетворении иска.

Однако истцом не были представлены суду сведения, подтверждающие, что истец не является собственником спорного имущества и не владеет последним на ином вещном праве. Доказательства того, что спорное имущество находится у истца на балансе, не являются надлежащими и допустимыми доказательствами наличия у истца вещного права.

Между тем право собственности ответчика на спорные объекты недвижимости подтверждается выписками из ЕГРП, а также копиями регистрационных дел, представленными в материалы дела.

В связи с этим суд отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

Согласно правилам ст. 301 ГК РФ истребовать из чужого незаконного владения возможно только конкретное имущество, обособленное от иных вещей этого же рода.

Дело № А41-10341/10

МУП № 2 обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к МУП «Теплосеть» и МУП «КВП» об истребовании из чужого незаконного владения имущества.

Из материалов дела следует, что главой муниципального района вынесено постановление о передаче с баланса МУП № 2 на баланс МУП № 4 имущества.

В соответствии с постановлениями главы муниципального района МУП № 4 путем слияния вошло в состав МУП ЖКХ.

В соответствии с постановлением главы муниципального района о реорганизации МУП ЖКХ путем выделения из него МУП «КВП» и МУП «Теплосеть» в процессе реорганизации МУП ЖКХ путем выделения в МУП «КВП» и МУП «Теплосеть» к последним перешла часть прав и обязанностей МУП ЖКХ в соответствии с разделительным балансом.

В круг обстоятельств, подлежащих установлению по данному спору об истребовании имущества из чужого незаконного владения, входит факт принадлежности

Loaded: 26-04-2024 PMt 17:16:52
PMO_01-2011.indd 40 07.02.11 16:11

спорного индивидуально-определенного имущества истцу на праве собственности, а также факты нахождения у ответчика данного имущества без надлежащего правового основания и наличия спорного имущества у ответчика (незаконного владельца) в натуре.

Судом установлено, что в приложении № 1 к постановлению главы района отсутствуют инвентарные номера переданного имущества, в нем указаны только первоначальная и остаточная стоимость.

В связи с этим невозможно определить, какое именно имущество было на балансе у истца и теперь находится на балансе ответчиков.

Согласно правилам ст. 301 ГК РФ истребовать из чужого незаконного владения возможно только конкретное имущество, обособленное от иных вещей этого же рода.

Сам факт нахождения у ответчика имущества с аналогичной первоначальной и остаточной стоимостью не свидетельствует о том, что именно это имущество принадлежит истцу.

Таким образом, спорное имущество не имеет необходимую индивидуальную определенность, что подтверждается материалами дела. Ввиду этого требования истца не подлежат удовлетворению.

Для разрешения спора о возврате неосновательного обогащения в натуре подлежат установлению и доказыванию обстоятельства фактического нахождения или удержания ответчиком неосновательно приобретенного имущества.

Дело № А41-28636/10

Акционерное общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к индивидуальному предпринимателю об истребовании имущества из незаконного владения.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Между индивидуальным предпринимателем и обществом с ограниченной ответственностью был заключен договор аренды нежилого помещения. В свою очередь, указанное имущество было предоставлено в субаренду истцу на основании договора субаренды.

Как указал истец, в период субаренды нежилого помещения им были произведены отделимые улучшения арендованного имущества.

В соответствии со ст. 623 ГК РФ произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Loaded: 26-04-2024 PMt 17:16:52
PMO_01-2011.indd 41 07.02.11 16:11

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

При этом в силу ст. 1103 ГК РФ к заявлениям об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения подлежат применению нормы о неосновательном обогащении.

Вещно-правовой способ защиты права собственности, предусмотренный ст. 301 ГК РФ, предполагает, что, обращаясь с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, истец должен в соответствии со ст. 65 АПК РФ представить доказательства того, что он является собственником истребуемого имущества и что указанное индивидуально-определенное имущество находится в натуре и незаконном владении у ответчика.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Однако истцом не представлено достаточных доказательств нахождения у ответчика имущества, принадлежащего истцу на праве собственности либо ином вещном праве.

Истцом также не представлено доказательств того, что ответчик препятствовал получению указанного имущества при его фактическом наличии у ответчика.

В связи с этим суд отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен (п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Дело № А41-33515/09

Общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к УВД об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Как было установлено судом, в рамках дела об административном правонарушении сотрудниками УВД из помещения, принадлежащего обществу, было изъято имущество. Впоследствии дело об административном правонарушении, возбужденное в отношении истца, было прекращено административным органом. В соответствии с постановлением о прекращении дела об административном правонарушении изъятое в рамках производства по данному административному делу имущество должно быть возвращено владельцу. При получении изъятого имущества была об-

Loaded: 26-04-2024 PMt 17:16:52
PMO_01-2011.indd 42 07.02.11 16:11

наружена нехватка, о чем составлена соответствующая расписка. Ввиду этих обстоятельств истец и обратился в суд с указанным иском.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Виндикационный иск предъявляется при отсутствии между сторонами обязательственных отношений по поводу предмета спора и подлежит удовлетворению, если истец докажет принадлежность ему спорного имущества на праве собственности (ином законном основании), незаконность владения этим имуществом со стороны ответчика, а также то, что имущество является индивидуально-определенным и находится у ответчика в натуре.

При недоказанности одного из указанных обстоятельств виндикационный иск удовлетворению не подлежит.

В качестве доказательств изъятия имущества истец представил протокол изъятия.

Однако в ходе рассмотрения дела суду были представлены доказательства того, что истребуемое имущество было возвращено истцу.

Таким образом, доказательства, подтверждающие наличие спорного имущества у ответчика на момент рассмотрения дела, отсутствуют. В связи с этим требования истца не подлежат удовлетворению.

Вещно-правовой способ защиты права собственности, предусмотренный ст. 301 ГК РФ, предполагает, что, обращаясь с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, истец должен представить доказательства того, что он является собственником истребуемого имущества и что указанное индивидуально-определенное имущество находится в натуре и незаконном владении ответчика.

Дело № А41-25349/09

Открытое акционерное общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения и признании недействительной государственной регистрации права собственности ответчика на спорное недвижимое имущество.

Истец в обоснование иска указывал, что между ним и закрытым акционерным обществом были заключены договоры купли-продажи спорных объектов недвижимости. Впоследствии указанные объекты недвижимости на основании договоров купли-продажи были переданы закрытым акционерным обществом в собственность ответчику. Истец считает, что договоры купли-продажи спорной недвижимости между ответчиком и закрытым акционерным обществом совершены с нарушением норм

Loaded: 26-04-2024 PMt 17:16:52
PMO_01-2011.indd 43 07.02.11 16:11

законодательства и в силу ст. 168, 174 ГК РФ являются недействительными. При этом свои требования истец мотивировал положениями ст. 301—303 ГК РФ.

Как следует из материалов дела, спорное недвижимое имущество было отчуждено истцом в пользу закрытого акционерного общества на основании возмездных сделок по купле-продаже недвижимости и зарегистрировано надлежащим образом.

Указанные сделки оспаривались в судебном порядке по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области. Однако в удовлетворении иска было отказано.

Сделки по купле-продаже спорного имущества, заключенные между истцом и закрытым акционерным обществом и между закрытым акционерным обществом и ответчиком, в судебном порядке не оспаривались.

Право собственности за ответчиком зарегистрировано в порядке, установленном законодательством.

Таким образом, спорные объекты недвижимости находятся в законном владении ответчика.

Кроме того, исходя из ст. 301 ГК РФ право на истребование имущества из чужого незаконного владения принадлежит собственнику этого имущества.

В связи с этим суд пришел к выводу, что исковые требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворению не подлежат.

Выбытие спорного имущества у истца в пользу закрытого акционерного общества произошло по воле истца, о чем свидетельствуют подписанные генеральным директором истца договоры купли-продажи, акты приема-передачи, а также последующая регистрация права собственности. Данный факт также подтверждается решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-6768/09.

В силу вышеназванных обстоятельств суд, изучив материалы дела и исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

Loaded: 26-04-2024 PMt 17:16:52
PMO_01-2011.indd 44 07.02.11 16:11