

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 5 октября 2009 г. по делу N А55-5089/2009

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Терентьева Е.А.,

судей Балашевой В.Т., Морозова В.А.,

при ведении протокола помощником судьи Агафоновой Г.В., с участием:

от истца - представитель Овсепян Г.В., доверенность от 11.11.2008 г.,

от ответчика - представители Подмарьков В.Н., Егоров Д.Ю., доверенность от 29.05.2009 г.,

от третьего лица - представитель Быков В.С., доверенность от 28.08.2009 г.

рассмотрев в открытом судебном заседании 2 - 5 октября 2009 г. в зале N 3 помещения суда апелляционную жалобу Территориального управления ФАУГИ по Самарской области

на решение Арбитражного суда Самарской области от 4 августа 2009 года по делу N А55-5089/2009, судья Бредихина Т.А.,

по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области, 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, 21, тел. (846) 333-35-15,

к закрытому акционерному обществу "АИСТ", 445037, Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, д. 31 "Ж",

о взыскании компенсации за пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, соразмерной доли Российской Федерации в праве общей долевой собственности,

с участием третьего лица - Управления Федеральной налоговой службы по Самарской области, 443110, г. Самара, ул. Циолковского, д. 9,

установил:

ТУ ФАУГИ по Самарской области обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к ЗАО "АИСТ" о взыскании 16 086 316 руб. 34 коп. - компенсации за пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, соразмерной доли Российской Федерации в праве общей долевой собственности на объект незавершенного **строительства**, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, 31 - "Ж" (Автозаводской район, квартал 3-А, корпус 944-02).

В обоснование своего требования истец указал, что в соответствии с мировым соглашением от 10.08.2006 г., заключенным между ТУ ФАУФИ по Самарской области и ЗАО "АИСТ", утвержденным постановлением апелляционной инстанции от 29.08.2006 г., признано право общей долевой собственности Российской Федерации и ЗАО "АИСТ" (по доли в праве собственности на объект у

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

каждого) в отношении объекта незавершенного *строительства* - двухэтажного **здания** с подвалом, степени готовности 99,9%, площадью 2926,2 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, 31 - "Ж" (Автозаводской район, квартал 3-А, корпус 944-02).

Ссылаясь на положения статей 247, 248 Гражданского кодекса Российской Федерации истец просит о взыскании с ответчика компенсации за пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, соразмерной доли Российской Федерации в праве общей долевой собственности. При этом истец указывает, как на установленный, факт использования объекта полностью ответчиком и просит взыскать данную компенсацию за период с 29.08.2006 г. по февраль 2009 года (включительно).

В соответствии с требованиями статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определением Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление ФНС по Самарской области.

В отзыве на исковое заявление (т. 1 л.д. 53 - 55) ЗАО "АИСТ" указало на свое несогласие с исковыми требованиями Росимущества поскольку право общей долевой собственности на спорный объект не зарегистрировано, а при отсутствии регистрации истец, не являясь собственником объекта, не вправе ссылаться на нормы статей 247 и 248 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать компенсацию за пользование имуществом, не являющимся объектом общей долевой собственности.

В отзыве на исковое заявление (т. 4 л.д. 45 - 47) Управление ФНС по Самарской области исковые требования ТУ ФАУГИ по Самарской области поддержало в полном объеме.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 4 августа 3009 года в удовлетворении исковых требований Территориальному управлению ФАУГИ по Самарской области - отказано.

Не соглашаясь с принятым Арбитражным судом Самарской области судебным решением ТУ ФАУГИ по Самарской области обратилось в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить и взыскать с ЗАО "АИСТ" компенсацию за пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, соразмерную доли Российской Федерации в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, д. 31 "Ж" (Автозаводской район, квартал 3-А, корпус 944-02) в сумме 16 086 316 руб. 34 коп. При этом в обоснование своей жалобы истец привел те же доводы, что и в исковом заявлении.

В отзыве на апелляционную жалобу ЗАО "АИСТ" просит оставить решение суда без изменения, указав, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют сведения о праве собственности Российской Федерации на долю в спорном объекте недвижимости, однако в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащее государственной регистрации возникают с момента регистрации соответствующих прав на него.

Управление ФНС по Самарской области в отзыве на апелляционную жалобу указало, что доводы жалобы, как и исковые требования Территориального Управления ФАУГИ по Самарской области поддерживает.

Законность и обоснованность судебного решения, принятого по делу Арбитражным судом Самарской области, проверена Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в соответствии с требованиями статей 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

В судебном заседании представитель заявителя апелляционной жалобы Овсепян Г.В. на ее удовлетворении настаивает по основаниям, указанным в жалобе.

Представители ответчика Подмарьков В.Н. и Егоров Д.Ю. против удовлетворения жалобы возражают.

Представитель третьего лица Быков В.С. требования истца, изложенные в апелляционной жалобе - поддержал.

Из доказательств, имеющихся в материалах дела, усматриваются следующие обстоятельства:

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Самарской области от 29.08.2006 г., принятым по делу N А55-11915/2005 утверждено мировое соглашение, заключенное между ЗАО "АИСТ" и ТУ ФАУФИ по Самарской области, по условиям которого ТУ ФАУФИ по Самарской области, являясь полномочным представителем собственника - Российской Федерации в отношении незавершенного строительством двухэтажного здания готовностью 99,9%, идентификационный номер 0630010102000011, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, 31 "Ж" (Автозаводской район, квартал 3-А, корпус 944-02), признало затраты ЗАО "АИСТ", определенные на основании отчета "Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости ЗАО "АИСТ" N 1003Н, подготовленного ООО "ОПК-С" и прошедшего экспертизу в соответствии с приказом Росимущества от 3.05.2005 г. N 134 и составляющие 12 302 000 руб., понесенные им на достройку объекта, учитывая рыночную стоимость объекта, установленную решением Арбитражного суда Самарской области от 21.02.2006 г. по делу N А55-11915/2005 в размере 24 602 000 руб., признает иски требования о признании права общей долевой собственности ЗАО "АИСТ" в размере доли на объект площадью 2926,2 кв. м (площадь здания указана по техническому паспорту).

Из акта проверки порядка использования федерального имущества - объекта незавершенного строительства (корпус 944-02), расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, 31 "Ж" следует, что комиссией ТУ ФАУФИ по Самарской области и Управления ФНС по Самарской области установлен факт использования ЗАО "АИСТ" корпуса 944-02 целиком, объект в соответствии с мировым соглашением не разделен.

Согласно акту осмотра и опечатки части помещений от 8.12.2008 г., составленного с участием представителей ООО "Квартал сервис", ЗАО "АИСТ" и представителя Автозаводского РУВД г. Тольятти усматривается, что на момент осмотра помещения, расположенные на -1 этаже (комнаты N 6а - 6д, 7а, 10, 10а, 11, 12, 12а, 13, 13а, 15 - 20, 21а, 21б, 23 - 31, общей площадью 602,6 кв. м), расположенные на +1 этаже (комнаты N N 23а, 24, 25, 33, 34, 35а, 43 - 48, общей площадью 223,3 кв. м), расположенные на +2 этаже (комнаты N N 1 - 33, общей площадью 678,3 кв. м), освобождены и не используются ЗАО "АИСТ".

Судом удовлетворено ходатайство истца о приобщении к материалам дела копии свидетельств от 13.08.2009 г. о государственной регистрации прав собственности Российской Федерации и ЗАО "АИСТ" (каждого) на долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект - административное здание общей площадью застройки 3054,40 кв. м, степень готовности 99%, инвентарный номер 0001758, адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Юбилейная, д. 31Ж.

Изучив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о необоснованности жалобы по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Пунктом 4 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Спорный имущественный объект является объектом недвижимого имущества.

В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с пунктом 2 статьи 25 Федерального закона Российской Федерации от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" возможна регистрация права собственности на объект незавершенного строительства на основании документов, перечисленных в пунктах 3 и 4 указанной статьи.

В силу статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, **сооружения** и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Судом первой инстанции правильно сделана ссылка на положения пункта 21 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2000 года N 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда", в силу которого право собственности на незавершенное строительство как на недвижимое имущество возникает у заказчика с момента регистрации этого строительства в установленном порядке.

Из представленных сторонами доказательств усматривается, что государственная регистрация права общей долевой собственности на объект произведена 13 августа 2009 года (т.е. после принятия судом первой инстанции обжалуемого решения).

Согласно статье 2 Федерального закона Российской Федерации от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Таким образом, право общей долевой собственности на спорный объект возникло лишь 13 августа 2009 года, а до указанного времени к сложившимся отношениям сторон не могут быть применены нормы, регулирующие взаимоотношения участников общей долевой собственности по использованию общего имущества.

При таких обстоятельствах факт использования ответчиком всего объекта незавершенного строительства в период до 13.08.2009 г. не порождает у ответчика предусмотренную пунктом 2 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность выплатить компенсацию за пользование имуществом другому участнику общей долевой собственности соразмерно его доле.

В апелляционной жалобе истцом не приведены какие-либо новые обстоятельства, опровергающие правильный вывод суда первой инстанции, а регистрация права собственности на

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

спорный объект 13.08.2009 г. не может порождать у Российской Федерации права собственника в отношении спорного имущества ранее указанной даты.

В соответствии с требованиями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя жалобы, однако истец в силу требований ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобождается от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Самарской области от 4 августа 2009 года, принятое по делу N А55-5089/2009 оставить без изменения, а апелляционную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области оставить без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

Е.А.ТЕРЕНТЬЕВ

Судьи

В.Т.БАЛАШЕВА

В.А.МОРОЗОВ