



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб-сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-67983/2020

г. Москва
29 января 2021 года

Дело № А40-15410/20

Резолютивная часть постановления объявлена 13 января 2021 года
Постановление изготовлено в полном объеме 29 января 2021 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Т.В.Захаровой,
судей Е.Б.Расторгуева, А.И.Трубицына,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Мурадян М.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Жилищно-строительного кооператива "Ельня" на решение Арбитражного суда г.
Москвы от 28 октября 2020 года по делу №А40-15410/20, принятое судьей С.С.
Хорлиной, по исковому заявлению Государственного бюджетного учреждения города
Москвы "Жилищник района Крылатское" (ОГРН: 5147746311323) к Жилищно-
строительному кооперативу "Ельня", (ОГРН: 1037739716233) об истребовании
имущества из незаконного владения и обязанности, по встречному иску Жилищно-
строительного кооператива "Ельня" к Государственному бюджетному учреждению
города Москвы "Жилищник района Крылатское" и Департаменту городского
имущества города Москвы о запрете пользования, третье лицо: Департамент
городского имущества г. Москвы,
при участии в судебном заседании представителей:
от истца: Ефанова Е.А. по доверенности от 07.12.2020
ответчика: Патрикеева Н.В. по доверенности от 18.12.2019
от ДГИ города Москвы: не явился, извещен;

У С Т А Н О В И Л:

Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Крылатское" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Жилищно-строительному кооперативу "Ельня" (далее – ответчик) об истребовании имущества из незаконного владения и об обязанности не чинить препятствия в пользовании нежилым помещением.

Судом, в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент городского имущества города Москвы.

Определением суда от 13.08.2020 г. принято к производству встречное исковое заявление Жилищно-строительного кооператива «Ельня» к ГБУ г. Москвы "Жилищник района Крылатское" и Департаменту городского имущества города Москвы, для совместного рассмотрения с первоначально заявленными требованиями, в котором заявитель просит запретить ответчикам использовать общий вход в пятый подъезд многоквартирного жилого дома по адресу: Москва, ул. Крылатская 31 к. 2 для осуществления своей деятельности в нежилом помещении (пом. VI, ком. 1 -6) условный № 77-77-07/034/2012-031, площадью 31,4 кв.м.

Решением от 28 октября 2020 года Арбитражный суд города Москвы первоначальные иски удовлетворил, встречный иск оставил без удовлетворения.

Суд истребовал из незаконного владения ЖСК «Ельня» (ОГРН: 1037739716233) нежилое помещение № VI, общей площадью 31,4 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва; обязал ЖСК «Ельня» (ОГРН: 1037739716233) не чинить препятствия в пользовании нежилым помещением ГБУ «Жилищник района Крылатское» города Москвы (ОГРН:1037739716233) и освободить нежилое помещение № VI, общей площадью 31,4 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва от находящегося в нем имущества и передать ГБУ «Жилищник района Крылатское» ключи от входной двери нежилого помещения в течение трех календарных дней со дня вступления в законную силу решения суда.

Не согласившись с принятым решением, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение суда отменить и вынести по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска ГБУ «Жилищник» и об удовлетворении встречного иска ЖСК «Ельня», а именно, запретить ДГИ и ГБУ «Жилищник» использовать общий вход в пятый подъезд многоквартирного жилого дома по адресу: Москва, ул. Крылатская, 31, к. 2 для осуществления своей деятельности в нежилом помещении (пом. VI, ком. 1-6) условный № 77-77-07/034/2012-031, площадью 31,4 кв.м.

Представитель ответчика поддержал доводы апелляционной жалобы.

Представитель истца возражал по доводам, изложенным в жалобе, просил решение суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело, проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, пришел к выводу, что обжалуемое решение суда первой инстанции подлежит отмене в части удовлетворения первоначального иска по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что нежилое помещение № VI, общей площадью 31,4 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва, принадлежит ГБУ «Жилищник района Крылатское» на праве оперативного управления на основании Распоряжения ДГИ г. Москвы от 27.08.2015г. № 14377 и Акта приема-передачи объекта нежилого фонда от 09.11.2015г. № 00—2360/15.

Право оперативного управления зарегистрировано за ГБУ «Жилищник района Крылатское», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.12.2015г.

Комиссионным обследованием указанного нежилого помещения установлено, что помещение № VI, общей площадью 31,4 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва, незаконно занимает правление ЖСК «Ельня».

ГБУ «Жилищник района Крылатское» направило в адрес ЖСК «Ельня» предписание об освобождении спорного нежилого помещения и передаче ключей

заместителю директора ГБУ «Жилищник района Крылатское» в срок до 16 декабря 2019г.

В установленный предписанием срок ЖСК «Ельня» помещение не освободил, ключи не передал, что послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции удовлетворил первоначальные исковые требования, мотивируя тем, что ответчиком не представлено доказательств, свидетельствующих о законных основаниях владения и дальнейшего использования спорных помещений, в связи с чем, требования ГБУ «Жилищник района Крылатское» города Москвы об истребовании имущества из незаконного владения и обязанности не чинить препятствия в пользовании нежилым помещением подлежат удовлетворению. При этом суд первой инстанции пришёл к выводу, что срок исковой давности в данном случае не применяется.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с выводами суда первой инстанции в части удовлетворения первоначальных исковых требований в силу следующего.

Как усматривается из материалов дела, ссылаясь на одни и те же обстоятельства в обоснование иска, истец заявил одновременно виндикационный и негаторный иски (статьи 301-305 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Между тем, одновременное предъявление к одному и тому же ответчику негаторного и виндикационного исков в отношении одного и того же имущества взаимоисключается, поскольку негаторный иск в отличие от виндикационного является способом защиты собственника (иного законного владельца) от действий, не связанных с лишением владения, что следует из содержания статей 301 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с абзацем третьим статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии со статьями 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник (или иной правомочный владелец) вправе требовать защиты от любых нарушающих его права действий, не связанных с лишением владения, но препятствующих пользованию и распоряжению имуществом.

Таким образом, посредством негаторного иска может быть защищено право владеющего собственника (иного правомочного владельца), то есть имеющего имущество в фактическом владении, от нарушений, связанных с использованием имущества и его распоряжением.

При рассмотрении спора об устранении препятствий в пользовании суду следует установить наличие у истца прав в отношении имущества, а также факт нарушения его прав действиями ответчика, имеющими противоправный характер и продолжающимися на момент предъявления иска. При недоказанности одного из указанных обстоятельств названные исковые требования не подлежат удовлетворению.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 45 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», судам необходимо учитывать, что в соответствии со статьями 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением

владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

В свою очередь, согласно положениям статей 301, 302, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющим основное содержание виндикационного иска, собственник, а также лицо, владеющее имуществом по иному основанию, предусмотренному законом или договором, вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Доказательственную базу виндикационного требования составляют обстоятельства, подтверждающие наличие у истца законного титула на истребуемую вещь, обладающую индивидуально определенными признаками, утрату истцом фактического владения вещью, а также нахождение ее в чужом незаконном владении.

Ответчиком по виндикационному требованию является незаконный владелец, обладающий вещью без надлежащего правового основания либо по порочному основанию приобретения.

В рассматриваемом случае истец является правообладателем спорного нежилого помещения, но не владеющим указанным помещением.

Ответчик, наоборот, является фактическим владельцем спорного нежилого помещения в отсутствие надлежащего правового основания.

Следовательно, надлежащим способом защиты нарушенного права является истребование имущества из чужого незаконного владения.

Соответственно, негативный иск об обязанности ЖСК «Ельня» не чинить препятствия в пользовании нежилым помещением ГБУ «Жилищник района Крылатское» города Москвы удовлетворению не подлежит, в связи с тем, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Вывод суда первой инстанции о том, что срок исковой давности не подлежит применению, ошибочен в силу следующего.

К искам об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения применяется общий срок исковой давности.

В силу п. 1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со ст. 200 данного Кодекса.

Согласно п. 1 ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Поскольку право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в ЕГРП органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, течение срока исковой давности по таким искам начинается не позднее дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП (п. 57 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22).

В рассматриваемом случае, как установлено судом апелляционной инстанции, ответчик занимает спорное нежилое помещение с момента сдачи дома в эксплуатацию, на момент передачи нежилого помещения истцу в оперативное управление ответчик продолжал использовать спорное нежилое помещение.

Следовательно, истец, принимая 09.11.2015г. по акту приема - передачи объект нежилого фонда, уже знал о том, что нежилое помещение № VI, общей площадью 31,4

кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва, уже знал о том, что нежилое помещение использует ответчик.

Истец тот факт, что им никогда не использовалось указанное нежилое помещение и реально никогда не передавалось в фактическое владение, не оспорил. Как не оспорил факт использования ответчиком нежилого помещения на момент подписания им акта приема-передачи помещения в оперативное управление.

Следовательно, трехгодичный срок исковой давности следует исчислять с 19.11.2015г. Соответственно, срок исковой давности истёк 19.11.2018г.

Истец с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения обратился 24.01.2020 г., то есть с пропуском срока исковой давности.

В соответствии со ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При данных обстоятельствах исковые требования об истребовании из незаконного владения ЖСК «Ельня» нежилого помещения № VI, общей площадью 31,4 кв.м., расположенного на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва, удовлетворению не подлежат.

В части встречных исковых требований о запрете ответчикам использовать общий вход в пятый подъезд многоквартирного жилого дома по адресу: Москва, ул. Крылатская 31 к. 2, для осуществления своей деятельности в нежилом помещении (пом. VI, ком. 1 -6) условный № 77-77-07/034/2012-031, площадью 31,4 кв.м., доводы заявителя апелляционной жалобы являются несостоятельными в силу следующего.

Суд отказал ЖСК «Ельня» в удовлетворении встречного иска о запрете ответчикам использовать общий вход в пятый подъезд многоквартирного жилого дома для прохода в нежилое помещение, мотивируя тем, что в материалах дела нет согласия всех собственников жилых помещений на реконструкцию, а именно обустройство отдельного входа в помещение, принадлежащее ГНУ «Жилищник». А реконструкция затрагивает права всех собственников жилья.

Суд апелляционной инстанции считает, что встречные исковые требования не подлежат удовлетворению по иным мотивам.

Как установлено в процессе рассмотрения спора, ответчики по встречному иску не используют для осуществления своей предпринимательской деятельности нежилое помещение № VI, общей площадью 31,4 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома 31, корп.2, по ул. Крылатская, г. Москва, соответственно, не используют общий вход в пятый подъезд многоквартирного жилого дома по адресу: Москва, ул. Крылатская 31 к. 2 для осуществления своей деятельности в нежилом помещении (пом. VI, ком. 1 -6) условный № 77-77-07/034/2012-031, площадью 31,4 кв.м.

Следовательно, отсутствуют основания для удовлетворения встречных исковых требований о запрете использовать общий вход в пятый подъезд многоквартирного жилого дома по адресу: Москва, ул. Крылатская 31 к. 2 для осуществления своей деятельности в нежилом помещении (пом. VI, ком. 1 -6) условный № 77-77-07/034/2012-031, площадью 31,4 кв.м.

Учитывая вышеизложенное, решение суда первой инстанции подлежит отмене в части удовлетворения первоначальных исковых требований, в части отказа в удовлетворении встречного иска - оставлению без изменения.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине по первоначальному и встречному иску возлагаются на истцов по искам, госпошлина по апелляционной жалобе распределяется между сторонами поровну.

Руководствуясь статьями 176, 266-268, пунктом 1 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 28 октября 2020 года по делу № А40-15410/20 отменить в части удовлетворения первоначального иска.

Первоначальный иск оставить без удовлетворения.

В части отказа в удовлетворении встречного иска Решение Арбитражного суда города Москвы от 28 октября 2020 года по делу № А40-15410/20 оставить без изменения.

Взыскать с Государственного бюджетного учреждения города Москвы "Жилищник района Крылатское" (ОГРН: 5147746311323) в пользу Жилищно-строительному кооперативу "Ельня" (ОГРН: 1037739716233) 1 500 (одна тысяча пятьсот) руб. 00 коп. – в возмещение расходов по госпошлине по апелляционной жалобе.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Т.В.Захарова

Судьи:

Е.Б.Расторгуев

А.И.Трубицын