



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8325/12

Москва

20 ноября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Северный город» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.11.2011 по делу № А56-39393/2011, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2012 и постановления Федерального

арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.05.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Северный город» (истца) – Еланский А.С.;

от муниципального унитарного предприятия муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области «Кировскгоржилкомхоз» (третьего лица) – Петров А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Комитет по управлению муниципальным имуществом муниципального образования «Кировский район Ленинградской области» (арендодатель), муниципальное унитарное предприятие муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области «Кировскгоржилкомхоз» (балансодержатель; далее – предприятие) и Управление Пенсионного фонда Российской Федерации (государственное учреждение) в Кировском районе Ленинградской области (арендатор; далее – учреждение) 14.12.2001 заключили договор аренды № 137/2001 АН (далее – договор аренды) нежилого встроенного помещения площадью 564,4 кв. метра (далее – спорное помещение), расположенного на первом этаже дома № 30 по Новой улице в городе Кировске Ленинградской области, сроком действия до 31.12.2011.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 16.01.2002.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.12.2007 по делу № А56-17600/2007

предприятие признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Дополнительным соглашением от 25.07.2008 к договору аренды произведена замена арендодателя на муниципальное образование Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области, от имени которого выступает администрация (далее – администрация).

На основании распоряжения Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации от 29.12.2006 № 228 за предприятием 20.04.2009 зарегистрировано право хозяйственного ведения на спорное помещение (свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АД № 060918).

Администрация и учреждение 22.04.2011 заключили дополнительное соглашение (далее – соглашение от 22.04.2011, оспариваемое соглашение), которым продлили срок действия договора аренды до 31.12.2016.

Это соглашение зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее – управление) 05.07.2011.

По итогам открытых торгов предприятие (продавец) в лице конкурсного управляющего и общество с ограниченной ответственностью «Северный город» (покупатель; далее – общество) 23.05.2011 заключили договор купли-продажи № 11/11-КП спорного помещения, в пункте 1.2 которого указали, что на момент заключения договора в отношении отчуждаемого помещения имеется обременение арендой в пользу учреждения на срок до 31.12.2011.

Право собственности общества на спорное помещение зарегистрировано 06.07.2011 (свидетельство о государственной регистрации права серии 47-АБ № 422288).

Общество, полагая, что соглашение от 22.04.2011 противоречит части 2 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным (ничтожным) этого соглашения.

Иск мотивирован тем, что администрация, заключая соглашение от 22.04.2011, осуществила правомочия распоряжения имуществом в период конкурсного производства, введенного в отношении предприятия.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены предприятие и управление.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.11.2011 в иске отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 03.05.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Суды исходили из того, что признание банкротом предприятия, обладающего в отношении спорного помещения правом хозяйственного ведения и не являющегося стороной оспариваемого соглашения, не является основанием для признания этого соглашения недействительным, поскольку спорное помещение из фактического владения учреждения как арендатора не выбывало и, следовательно, во владение предприятию не передавалось. Спорное помещение до момента государственной регистрации 06.07.2011 права собственности на него общества находилось в государственной собственности.

При таких обстоятельствах администрация, действующая от имени собственника помещения, была вправе осуществлять предусмотренные статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) полномочия собственника, в том числе

распоряжаться помещением путем продления срока предоставления его в аренду.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении его требования.

В отзыве на заявление конкурсный управляющий предприятием поддержал исковое требование.

В отзыве на заявление учреждение просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

При рассмотрении настоящего дела суды пришли к выводам, что общество не представило доказательств нарушения оспариваемым соглашением своих прав как собственника спорного помещения, а также не является лицом, в пользу которого статьей 126 Закона о банкротстве установлены ограничения, и отказали в удовлетворении требования.

Однако суды не учли следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника – унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

В пункте 5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.08.1997 № 20 «Обзор практики применения арбитражными судами законодательства о несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что полномочия арбитражного управляющего по распоряжению имуществом должника не ограничены рамками полномочий, установленных для руководителя организации-должника.

В подобных случаях следует также учитывать, что при определении полномочий арбитражного управляющего по распоряжению имуществом должника – государственного или муниципального предприятия – не применяются ограничения, предусмотренные пунктом 2 статьи 295 Гражданского кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой VII «Конкурсное производство».

Статьей 166 Гражданского кодекса определено, что сделка недействительна по основаниям, установленным названным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно статье 168 Гражданского кодекса сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Поскольку принятие собственником арендуемого имущества дополнительного соглашения к договору аренды произведено с нарушением требований Закона о банкротстве, указанное соглашение является недействительным.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.11.2011 по делу № А56-39393/2011, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.05.2012 по тому же делу отменить.

Требование общества с ограниченной ответственностью «Северный город» удовлетворить.

Дополнительное соглашение от 22.04.2011 к договору аренды от 14.12.2001 № 137/2001 АН признать недействительным.

Председательствующий

А.А. Иванов