



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14749/11

Москва

27 марта 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Торговый Дом «Центральный» о пересмотре в порядке надзора постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 07.10.2011 по делу № А57-15708/2010 Арбитражного суда Саратовской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «Центральный» (ответчика) – Свиридов А.В.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области (истца) – Пономарев С.Л.;

от закрытого акционерного общества «Крытый рынок» (ответчика) – Ключева О.В., Левина Е.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области (далее – управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с иском к закрытому акционерному обществу «Крытый рынок» (далее – общество «Крытый рынок») и открытому акционерному обществу «Торговый Дом «Центральный» (далее – общество «ТД «Центральный») о признании права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. Чапаева, д. 59, площадью 9555,1 кв. метра (в том числе подвал, 1-й и 2-й этажи), и отсутствующим права собственности общества «ТД «Центральный» на названный объект, а также о признании права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества, расположенный по указанному адресу, площадью 6393,4 кв. метра (в том числе подвал, 1-й этаж), и отсутствующим права собственности общества «Крытый рынок» на данное имущество.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены администрация муниципального образования «Город Саратов», Комитет по управлению имуществом города Саратова, Управление Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, открытое акционерное общество «Сбербанк России», Комитет по управлению имуществом Саратовской области.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2011 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2011 решение суда первой инстанции отменено, требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 07.10.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «ТД «Центральный» просит их отменить, ссылаясь на допущенные арбитражными судами нарушения единообразия в толковании и применении статей 167, 168, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), решение суда первой инстанции оставить в силе. Заявитель считает, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права, а также ссылается на пропуск срока исковой давности, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

В отзыве на заявление управление Росимущества просит оставить названные судебные акты без изменения.

В отзывах на заявление общество «Крытый рынок» и Комитет по управлению имуществом города Саратова просят отменить указанные судебные акты, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение

суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, общество «Крытый рынок» создано 10.02.1995 и является правопреемником товарищества с ограниченной ответственностью «Крытый колхозный рынок», созданного в соответствии с указами Президента Российской Федерации от 01.07.1992 № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» и от 24.12.1993 № 2284 «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации», которое являлось арендатором здания, находящегося по адресу: г. Саратов, ул. Чапаева, д. 59.

В 1997 году приватизация общества «Крытый рынок» была завершена, акции, находившиеся в муниципальной собственности, выкуплены полностью.

На основании договора купли-продажи от 29.05.1997 № 582 нп/п, заключенного с Комитетом по управлению имуществом города Саратова, общество «Крытый рынок» приобрело нежилое помещение площадью 6900,2 кв. метра по указанному адресу в здании, являющемся памятником истории и культуры. Дополнительным соглашением к договору от 07.10.1997 была увеличена площадь приобретаемого помещения до 6978,9 кв. метра, в том числе 39,5 кв. метра мест общего пользования.

В соответствии с условиями упомянутого договора купли-продажи общество «Крытый рынок» 19.09.1997 оформило охрannое обязательство с Министерством культуры Саратовской области по недвижимому памятнику истории и культуры – зданию крытого рынка по ул. Чапаева, 59 и до настоящего момента несет ответственность за его сохранность.

Комитет по управлению имуществом города Саратова 10.10.1997 выдал обществу «Крытый рынок» свидетельство о собственности за регистрационным номером 625 н/п.

Государственным учреждением «Саратовская областная регистрационная палата» 23.10.1997 произведена государственная регистрация права собственности общества «Крытый рынок» на нежилое помещение общей площадью 6939,4 кв. метра, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) внесена запись за кадастровым номером 64:48:06 03 70:02:3:00.

Общество «ТД «Центральный» создано 05.04.1993 в результате приватизации муниципального предприятия розничной торговли «Торговый Дом «Центральный». В 1995 году приватизация была завершена, акции, принадлежавшие государству, выкуплены полностью.

У названного общества возникло право собственности на помещения общей площадью 9555,1 кв. метра по тому же адресу на основании заключенного с Комитетом по управлению имуществом города Саратова договора купли-продажи объекта нежилого фонда от 08.08.1997. Данный договор заключен во исполнение вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Саратовской области от 21.05.1997 по делу № 4207/96-5.

Комитетом по управлению имуществом города Саратова 24.03.1998 обществу «ТД «Центральный» выдано свидетельство о собственности (регистрационный номер 671 н/п).

В соответствии с условиями указанного договора купли-продажи общество «ТД «Центральный» 06.08.2003 дало Министерству культуры Саратовской области охранное обязательство по недвижимому памятнику истории и культуры (зданию крытого рынка по ул. Чапаева, 59).

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области 22.10.2001 зарегистрировало право собственности на спорные помещения за обществом «ТД «Центральный».

По утверждению управления Росимущества, 30.09.2010 при проведении проверки фактического использования объектов культурного наследия ему стало известно, что за ответчиками зарегистрировано право собственности на объект культурного наследия – здание крытого рынка 1910 – 1915 годов постройки, архитектор В.А.Люкшин.

Управление Росимущества, ссылаясь на то, что спорное здание входит в состав памятника культуры государственного (федерального) значения, который не мог быть приватизирован в составе имущества предприятия, собственник объекта в лице уполномоченных федеральных органов не принимал решения о передаче его иному лицу в собственность, в связи с чем регистрация права собственности на данный объект за ответчиками осуществлена незаконно, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции неоднократно предлагал истцу уточнить исковые требования, однако истец просил рассмотреть требования в заявленном виде.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, руководствуясь Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 01.07.1994, утвержденными Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 № 1535, пришел к выводу, что в процессе приватизации была запрещена продажа не всех объектов недвижимого имущества, являющихся памятниками истории и культуры федерального значения, а только тех из них, которые включены в соответствующий Перечень, утвержденный Правительством Российской Федерации, и признал, что спорный объект реализовывался из муниципальной собственности органами местного самоуправления на законных основаниях.

Также суд первой инстанции сослался на то, что истец фактически оспаривает сделки, явившиеся основаниями возникновения права

собственности ответчиков, заявлявших об истечении срока исковой давности, который начал течь с момента подписания договоров и актов приема-передачи и истек в 2001 году, что в силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Суд первой инстанции указал, что и к заявленным истцом требованиям, направленным на оспаривание зарегистрированного права, также должен применяться трехлетний срок исковой давности. Срок исковой давности по такому требованию также считается пропущенным, поскольку установлено, что уполномоченные собственником органы исполнительной власти по распоряжению недвижимым имуществом независимо от появления записи в ЕГРП были осведомлены о названных сделках с 1993 года.

Суд апелляционной инстанции, не согласившись с выводами суда первой инстанции, отменил его решение, удовлетворил иск, установив, что постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» упомянутое здание крытого рынка отнесено к историческим памятникам, подлежащим охране как памятники государственного значения.

Суд пришел к выводу о том, что в силу приложения № 1 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» упомянутый памятник истории подлежит отнесению исключительно к федеральной собственности.

Кроме того, сославшись на статью 44 Основ законодательства Российской Федерации о культуре, утвержденных Верховным Советом

Российской Федерации 09.10.1992 за № 3612-1, подпункт 2.1.7 пункта 2.1 раздела II, подпункт 2.2.14 пункта 2.2 раздела II, пункт 2.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, суд апелляционной инстанции указал, что спорное здание как памятник истории государственного значения могло быть приватизировано только по решению Правительства Российской Федерации, однако такого решения Правительство Российской Федерации не принимало. Комитет по управлению имуществом города Саратова не являлся уполномоченным органом по распоряжению объектами федеральной собственности. В установленном порядке упомянутое здание из состава федеральной собственности в государственную собственность субъекта Российской Федерации не передавалось.

Суд признал, что поскольку спорный объект является федеральной собственностью в силу закона, то наличие в ЕГРП записи о правах ответчиков нарушает право Российской Федерации как участника гражданских правоотношений, в том числе его законных прав на распоряжение данным объектом.

Суд апелляционной инстанции со ссылкой на правовую позицию, изложенную в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22), признал, что управлением Росимущества избран правильный способ защиты нарушенного права, а именно: признание права собственности ответчиков на спорное имущество отсутствующим.

Не согласившись с выводом суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности, суд апелляционной инстанции сослался на

пункт 57 постановления от 29.04.2010 № 10/22, в соответствии с которым течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий трехлетний срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса.

Отклоняя заявление ответчиков об истечении срока исковой давности по заявленным требованиям, суд указал, что этот срок следует исчислять с 30.09.2010, когда истцу в ходе проведения проверки фактического использования объектов культурного наследия стало известно о нарушении незаконной приватизацией права собственности Российской Федерации. Поскольку иск предъявлен управлением Росимущества 02.12.2010, срок исковой давности не пропущен.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем судами первой, апелляционной и кассационной инстанций не были учтены разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, изложенные в постановлении от 21.04.2003 № 6-П, о соотношении положений статей 167 и 301, 302 Гражданского кодекса о применении последствий недействительности сделки и об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В названном постановлении указано, что вопрос о праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное у лица, не имеющего права его отчуждать, может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 35 постановления от 29.04.2010 № 10/22, также следует, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 Гражданского кодекса).

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (пункт 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

Поскольку истец, считающий себя собственником спорного здания, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, право собственности на это имущество зарегистрировано за ответчиками, которые являются его фактическими владельцами, то вопрос о праве собственности на такое имущество может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных статьями 223 и 302 Гражданского кодекса.

При рассмотрении виндикационного иска обеспечивается возможность установления добросовестности приобретения имущества и его надлежащего собственника, соединение права и фактического владения, а также защита владельца правилами об исковой давности, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав, интересов, а также стабильность гражданского оборота.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности, распространяющийся и на иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, составляет три года.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса установлено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Заявитель при рассмотрении настоящего дела представил доказательства, что органы государственной власти задолго до момента проведения истцом проверки объекта в 2010 году должны были знать о нарушении своего права, о чем свидетельствуют письмо Комитета по управлению имуществом города Саратова от 03.06.1993, направленное в адрес Комитета по управлению имуществом Саратовской области, о включении спорного объекта недвижимости в реестр помещений, передаваемых в муниципальную собственность, письмо Госкомимущества России от 21.03.1997, письмо общества «ТД «Центральный» от 20.03.1998, направленное в адрес Комитета по управлению имуществом Саратовской области, в котором последний уведомляется о факте выкупа спорных объектов недвижимого имущества, а также охранное обязательство по памятнику истории и культуры, выданное 06.08.2003 Министерством культуры Саратовской области

В силу пункта 1 статьи 125 Гражданского кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Из указанной нормы следует, что субъектом материально-правовых отношений, основанных на праве собственности, является публично-правовое образование (Российская Федерация или субъект Российской Федерации), от имени и в интересах которого действуют специально уполномоченные на то органы государственной власти.

Истцом по делу выступает орган государственной власти, на который возложены обязанности по контролю за использованием и сохранностью находящегося в государственной собственности имущества и который для надлежащего осуществления этих обязанностей имеет возможность в пределах срока исковой давности получить сведения о государственной регистрации прав на спорные объекты недвижимости.

Таким образом, органы государственной власти должны были знать об обстоятельствах выбытия спорного объекта недвижимого имущества из государственной собственности до проведения истцом проверки его фактического использования.

Данная позиция согласуется с позицией, выработанной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 14.12.2010 № 10853/10.

Удовлетворение судами апелляционной и кассационной инстанций заявленных требований при указанных обстоятельствах нарушает принцип правовой определенности и не обеспечивает конституционного права на равную защиту всех форм собственности.

Следовательно, у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось оснований для отказа в удовлетворении заявления ответчиков об истечении срока исковой давности по заявленным требованиям, которое в соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При названных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций 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 Саратовской области от 06.05.2011 по делу № А57-15708/2010, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 07.10.2011 по тому же делу отменить.

В иске отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов