



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13992/12

Москва

5 марта 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Абсалямова А.В.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Лобко В.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда Новосибирской области от 20.01.2012 по делу № А45-4397/2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.06.2012 по тому же делу.

Путем использования видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Новосибирской области (судья Миронова И.П.) в заседании приняли участие представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области – Копейкина Н.Д.;

от открытого акционерного общества Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский и проектный институт агропромышленного комплекса «Запсибнипиагропром» – Гридчин А.Б., Рябов А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Лобко В.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

В рамках дела о банкротстве открытого акционерного общества Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский и проектный институт агропромышленного комплекса «Запсибнипиагропром» (далее – общество «Запсибнипиагропром», общество) Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о включении в реестр требований кредиторов общества задолженности по арендной плате в размере 672 023 рублей 81 копейки и 1 922 873 рублей 50 копеек пеней.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 20.01.2012 в удовлетворении заявления управления отказано.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 29.06.2012 определение от 20.01.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

В отзыве на заявление общество «Запсибнипиагропром» просит оставить без изменения указанные судебные акты как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, управлением (арендодателем) 25.11.2005 заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с множественностью лиц на стороне арендатора (далее – договор аренды).

Одним из арендаторов являлось федеральное государственное унитарное предприятие «Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский и проектный институт агропромышленного комплекса «Запсибнипиагропром» (далее – институт). По условиям договора аренды арендодатель предоставляет, а арендаторы принимают в аренду на срок до 30.11.2010 земельный участок из земель поселений с кадастровым номером 54:35:064310:0050 общей площадью 4 502 кв. метра, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 165, занимаемый административным зданием.

На основании распоряжения управления от 31.03.2006 № 315-р «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский и проектный институт агропромышленного комплекса

«Запсибнипиагропром» (далее – распоряжение № 315-р) институт 05.05.2006 преобразован в общество «Запсибнипиагропром».

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 18.03.2010 в отношении общества «Запсибнипиагропром» введена процедура банкротства – наблюдение, определением от 03.05.2011 – внешнее управление.

Управление обратилось в арбитражный суд с заявлением о включении настоящего требования в реестр требований кредиторов общества, ссылаясь на невнесение обществом «Запсибнипиагропром» арендной платы по договору аренды за период с 01.03.2009 по 01.03.2010.

При рассмотрении спора суды исходили из отсутствия у общества «Запсибнипиагропром» обязательств перед управлением по уплате арендных платежей за заявленный период. Суды пришли к выводу, что земельный участок площадью 0,2798 гектара (что соответствует доле, приходящейся на институт по договору аренды) был включен в план приватизации в соответствии с передаточным актом. Поэтому с момента государственной регистрации в качестве юридического лица общество «Запсибнипиагропром» стало собственником этого земельного участка.

Между тем суды не учли следующее.

Институт являлся пользователем части помещений в здании, расположенном на неделимом земельном участке. К моменту его преобразования в отношении этого земельного участка действовал договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

В связи с преобразованием института к договору аренды было заключено дополнительное соглашение от 20.06.2007 о замене арендатора (института) на общество.

Согласно пункту 4 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых

самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством. Собственники этих объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Приватизация части помещений, занимаемых институтом в здании, расположенном на неделимом земельном участке, находящемся в государственной собственности, не влечет изменение единого правового режима пользования земельным участком, приватизация которого возможна в порядке, предусмотренном статьей 28 названного Федерального закона.

Как следует из материалов дела, распоряжением № 315-р упомянутый земельный участок включен в перечень имущества, не подлежащего приватизации (приложение № 2). Из приложения № 4 к этому распоряжению следует, что балансовая стоимость подлежащих приватизации активов института составляет 44 993 000 рублей и в ее расчет не входит стоимость спорного земельного участка.

В передаточном акте и приложении № 1 к нему прямо указано, что расчет стоимости спорного земельного участка не производился, поскольку он не подлежит приватизации.

Обременение права собственности Российской Федерации на земельный участок арендой, в том числе в пользу общества «Запсибнипиагропром», зарегистрировано в установленном законом порядке.

Таким образом, вывод судов о том, что спорный земельный участок в соответствии с передаточным актом был включен в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса института и перешел в собственность общества «Запсибнипиагропром», является ошибочным.

При названных обстоятельствах 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.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области для проверки размера задолженности и расчета пеней.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Новосибирской области от 20.01.2012 по делу № А45-4397/2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.06.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

А.В. Абсалямов