



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13262/10

Москва

22 февраля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

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

рассмотрел заявление Федеральной службы охраны Российской
Федерации о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального
арбитражного суда Московского округа от 23.07.2010 по делу
№ А40-81978/08-54-645 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Федеральной службы охраны Российской
Федерации (истца) – Мироненко А.А., Никифоров С.В.;

от Министерства культуры Российской Федерации (ответчика) – Рыбак К.Е., Чудинова Н.М.;

от федерального государственного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (ответчика) – Зейналова Л.С.;

от общества с ограниченной ответственностью «Столешники-Реконструкция» (ответчика) – Аленин И.Г., Вайнер Ю.Л., Куделина О.М.;

от Федерального агентства по управлению государственным имуществом (третьего лица) – Зерова Е.А.

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

Федеральная служба охраны Российской Федерации обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к федеральному государственному учреждению культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (далее – федеральное учреждение культуры, учреждение), Министерству культуры Российской Федерации, обществу с ограниченной ответственностью «Столешники-Реконструкция» (далее – общество) о признании недействительным договора аренды от 14.11.2006 № 10-02/09-09 нежилых помещений общей площадью 740,4 кв. метра, находящихся в являющемся объектом культурного наследия здании, расположенном по адресу: Москва, Столешников переулок, дом 6, строение 1, об истребовании из незаконного владения общества нежилых помещений этого здания общей площадью 737,1 кв. метра и о передаче их в освобожденном виде ФСО России (с учетом уточнения ранее заявленных исковых требований и выделения судом первой инстанции части требований в отдельные производства).

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

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2010 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.07.2010 отменил названные судебные акты, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции, дав этому суду обязательные указания, касающиеся толкования норм материального права.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции ФСО России просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставить без изменения.

В отзывах на заявление общество и Минкультуры России просят оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

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

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, здание, расположенное по адресу: Москва, Столешников переулок, дом 6, строение 1, входящее в состав

памятника архитектуры «Городская усадьба конца XVIII – начала XIX веков», подлежит государственной охране как объект культурного наследия.

Между федеральным учреждением культуры (арендодателем), Федеральным агентством по культуре и кинематографии (далее – федеральное агентство по культуре) (лицом, осуществлявшим полномочия собственника имущества федерального учреждения культуры) и обществом (арендатором) 14.11.2006 заключен договор аренды № 10-02/09-09 (далее – договор аренды, договор), по условиям которого арендодатель обязался передать во временное владение и пользование арендатору за плату часть нежилых помещений упомянутого здания общей площадью 740,4 кв. метра для использования под офис.

Договором определен срок арендного пользования – до 01.01.2032.

Договор аренды зарегистрирован 12.12.2006.

На момент заключения договора объект аренды принадлежал на праве оперативного управления федеральному учреждению культуры.

От имени Российской Федерации (собственника имущества федерального учреждения культуры) согласие на совершение сделки было дано руководителем федерального агентства по культуре.

На основании договора аренды его сторонами оформлен акт приема-передачи имущества в арендное пользование от 08.01.2007 № А-10-2/09-09.

Впоследствии, как видно из письма Управления Федеральной регистрационной службы по Москве от 14.09.2009 № 13/016/2009-224, на основании кадастрового и технического паспортов помещений, справки федерального государственного унитарного предприятия «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации» в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(далее – государственный реестр прав) внесена запись об изменении площади помещений с 740,4 кв. метра на 737,1 кв. метра.

Затем в государственном реестре прав зарегистрирован переход права оперативного управления на сданное в аренду имущество к ФСО России (свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2009 серии 77 АК № 387566).

Считая договор аренды недействительным, ФСО России обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

В обоснование заявленных требований ФСО России сослалась на то, что сделка является недействительной вследствие ее заключения без согласия надлежащего представителя собственника федерального государственного имущества – территориального органа Росимущества, а также в связи с нарушением при заключении договора аренды требований пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» (далее – постановление от 30.06.1998 № 685) об обязательности проведения торгов на право заключения договоров аренды федерального государственного имущества.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, установил, что надлежащим представителем собственника имущества применительно к рассматриваемым отношениям являлось федеральное агентство по культуре, которое дало согласие на заключение спорного договора аренды. Однако ввиду заключения сделки без проведения торгов, обязательных в силу пункта 3 постановления от 30.06.1998 № 685, суд признал договор недействительным на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации. Констатируя отсутствие в материалах дела

доказательств, подтверждающих законность занятия обществом нежилых помещений, суд истребовал данные помещения из владения общества, обязав последнее передать их в освобожденном виде ФСО России.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, сославшись на заключение договора аренды без согласования с территориальным органом Росимущества – должным, по мнению суда апелляционной инстанции, представителем Российской Федерации по вопросу о выдаче согласия на заключение рассматриваемого договора аренды.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Суд кассационной инстанции, согласившись с выводом суда первой инстанции о заключении договора аренды с согласия надлежащего представителя собственника государственного имущества, счел, что оснований для заключения сделки на торгах в данном случае не имелось. Кроме того, рассматривая вопрос о праве ФСО России на иск в материальном смысле, суд кассационной инстанции указал на отсутствие в деле доказательств регистрации за ФСО России права оперативного управления на нежилые помещения, а также на то, что названная служба не являлась стороной договора и на момент его заключения какими-либо правами на недвижимость не обладала.

В соответствии с пунктом 1 статьи 296, пунктом 1 статьи 298 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора аренды) и разъяснениями, данными в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2006 № 21 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации» (в

редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.04.2007 № 23), федеральное учреждение культуры было вправе распорядиться закрепленным за ним недвижимым имуществом путем его передачи в арендное пользование лишь с согласия собственника имущества.

Пунктом 5.2 Положения о Федеральном агентстве по культуре и кинематографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17.06.2004 № 291, установлено, что это агентство в том числе осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральным государственным учреждениям, подведомственным агентству.

В корреспонденции с указанным постановлением Росимущество на основании постановления Правительства Российской Федерации от 08.04.2004 № 200 «Вопросы Федерального агентства по управлению федеральным имуществом» было наделено полномочиями собственника имущества федеральных государственных учреждений, за исключением полномочий собственника, которые в соответствии с законодательством осуществляли иные федеральные агентства.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и подтверждается материалами дела, федеральное учреждение культуры в спорный период находилось в ведении федерального агентства по культуре, вопрос о заключении учреждением оспариваемого договора аренды с агентством согласован.

Следовательно, вывод судов первой и кассационной инстанций о том, что федеральное учреждение культуры заключило договор аренды с согласия надлежащего представителя собственника имущества, является правильным.

Таким образом, не имелось оснований для признания договора аренды недействительным по мотиву неполучения должного согласия представителя собственника имущества на совершение сделки.

Между тем пунктом 3 постановления от 30.06.1998 № 685 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 23.03.2006 № 156 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам управления федеральным имуществом и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 3 июля 1998 года № 702» (далее – постановление от 23.03.2006 № 156)), было установлено, что кроме случаев, перечисленных в подпунктах «а» – «д» данного пункта, заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе с определением в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стартового размера арендной платы, исчисляемого на основании отчета об оценке объекта, в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Рассматривая настоящее дело, суд первой инстанции установил, что при заключении с обществом договора аренды конкурс не проводился.

Названный вывод суда первой инстанции материалами дела не опровергается и участвующими в деле лицами не оспаривается.

При этом передача в аренду нежилых помещений в данном случае не относилась к исключениям, перечисленным в подпунктах «а» – «в» и «д» пункта 3 постановления от 30.06.1998 № 685 (в редакции постановления от 23.03.2006 № 156).

Согласно же подпункту «г» пункта 3 постановления от 30.06.1998 № 685 (в редакции постановления от 23.03.2006 № 156), действительно, договор аренды мог заключаться без проведения конкурса в случае

установления федеральными законами или изданными до принятия названного постановления иными нормативными правовыми актами Российской Федерации особого порядка распоряжения объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.

Однако Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», определяющим дополнительные существенные условия договоров аренды объектов культурного наследия, а также особенности владения и пользования такими объектами, не был установлен особый порядок, исключающий необходимость заключения договоров аренды федерального недвижимого имущества, относящегося к памятникам истории и культуры, путем проведения торгов.

Поскольку на момент заключения с обществом договора аренды пункт 3 постановления от 30.06.1998 № 685 (в редакции постановления от 23.03.2006 № 156) действовал и рассматриваемый случай не подпадал под исключения, предусмотренные подпунктами «а» – «д» этого пункта, оспариваемый договор должен был заключаться согласно названной норме на торгах.

При этом выбор контрагента при передаче в арендное пользование объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, на конкурсных торгах направлен не только на обеспечение экономически эффективного использования публичной собственности, но и на соблюдение принципа справедливой, а не произвольной передачи такого имущества тем или иным лицам посредством поиска хозяйствующего субъекта – будущего арендатора – в открытой процедуре в условиях конкуренции.

Само по себе отсутствие в спорный период специального порядка проведения торгов, разработанного Минэкономразвития России, не отменяло необходимости их проведения, так как правила организации и

проведения торгов были установлены положениями статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Общее правило о необходимости передачи государственного имущества в арендное пользование посредством проведения торгов сохранило свою силу и в настоящее время. Вопросы заключения договоров аренды федерального государственного имущества через процедуру торгов стали регулироваться актом большей юридической силы – статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (за изъятиями, предусмотренными законодательством о защите конкуренции), введенной в действие Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», после вступления в силу которого постановлением Правительства Российской Федерации от 05.11.2009 № 901 «О внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления федеральным имуществом» и был признан утратившим силу пункт 3 постановления от 30.06.1998 № 685.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

С учетом этого суд первой инстанции сделал правильный вывод о ничтожности договора аренды вследствие его заключения с нарушением требований пункта 3 постановления от 30.06.1998 № 685 (в редакции постановления от 23.03.2006 № 156).

Вывод суда кассационной инстанции об отсутствии доказательств регистрации права оперативного управления ФСО России на спорные помещения противоречит установленным судом первой инстанции фактическим обстоятельствам дела и представленным истцом

доказательствам (свидетельству о государственной регистрации права оперативного управления ФСО России от 02.10.2009 серии 77 АК № 387566).

При этом суд кассационной инстанции не учел, что арендодатель как сторона договора аренды имеет материальный интерес в оспаривании указанной сделки. Последующий (после заключения договора) переход вещных прав (права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления или пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество в силу закона (пункт 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации) влечет за собой обременение прав нового титульного владельца имущества, сданного в аренду, правами арендатора. Поэтому новый арендодатель имеет в материальном смысле право на предъявление иска о признании ранее заключенного договора аренды недействительным.

Следовательно, оснований для отмены законного и обоснованного решения суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований у суда кассационной инстанции не имелось.

Более того, принимая постановление, суд кассационной инстанции не только неправильно истолковал и применил нормы материального права, но и допустил нарушение норм процессуального права.

Настоящее дело, в принципе, не могло быть направлено судом кассационной инстанции на новое рассмотрение в соответствии со статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку при разрешении спора арбитражными судами первой и апелляционной инстанций были верно определены характер спорного правоотношения и предмет доказывания, все фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены этими судами на основании полного и всестороннего исследования имеющихся доказательств, а нарушения норм процессуального права, являющиеся

безусловными основаниями для отмены судебных актов, не были выявлены. В такой ситуации, когда отсутствовала необходимость дополнительного установления фактических обстоятельств спора, нельзя признать соответствующим процессуальному законодательству постановление суда кассационной инстанции о направлении дела на новое рассмотрение, мотивированное, по сути, лишь несогласием этого суда с истолкованием и применением судами первой и апелляционной инстанций норм материального права. Спор подлежал окончательному урегулированию непосредственно в суде кассационной инстанции, который имел возможность правильно применить нормы материального права к рассматриваемым отношениям и защитить нарушенные права.

Таким образом, обжалуемое постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.07.2010 как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.07.2010 по делу № А40-81978/08-54-645 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2010 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов