



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12449/08

Москва

20 января 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Фирма «Реновация» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.06.2008 по делу № А40-4596/05-85-44 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Фирма «Реновация» (ответчика) – Рябченко Л.Н., Сафронов Н.В., Шахиджанов А.В.;

от федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования (университета) «Московская государственная консерватория имени П.И. Чайковского» (истца) – Монаков П.А., Третьяков Л.В.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве (третьего лица) – Демина Е.С.;

от государственного унитарного предприятия «Московское городское бюро технической инвентаризации» (третьего лица) – Васильева И.Г., Домахин Д.В.;

от Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации (третьего лица) – Рыбак К.Е., Чудинова Н.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (университет) «Московская государственная консерватория имени П.И. Чайковского» (далее – консерватория) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к открытому акционерному обществу «Фирма «Реновация» (далее – общество) об обязанности ответчика освободить часть здания (всего строения) общей площадью 1 415,5 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, Средний Кисловский пер., д. 3, стр. 1а (далее – спорный объект), о признании недействительной государственной регистрации права собственности общества на спорный объект, об истребовании его из чужого незаконного владения и о передаче консерватории нежилых помещений в спорном объекте.

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

привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве, Главное управление Федеральной регистрационной службы по городу Москве, Федеральное агентство по культуре и кинематографии Российской Федерации, государственное унитарное предприятие «Московское городское бюро технической инвентаризации», Министерство культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2005 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2005 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.12.2005 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора решением Арбитражного суда города Москвы от 05.10.2006 признано право оперативного управления консерватории нежилым помещением (зданием) площадью 4 940,3 кв. метра, расположенным по адресу: Москва, Средний Кисловский пер., д. 3, стр. 1; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2007 решение суда первой инстанции от 05.10.2006 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.09.2007 решение от 05.10.2006 и постановление от 28.04.2007 отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При третьем рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2008 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2008 решение Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2008 отменено, исковые требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 23.06.2008 постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2008 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда апелляционной инстанции от 12.03.2008 и постановления суда кассационной инстанции от 23.06.2008 общество просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами положений законодательства о защите права собственности и других вещных прав.

В отзыве на заявление консерватория просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, решение суда первой инстанции – оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами, согласно решениям Московского городского исполкома Совета народных депутатов от 09.11.1978 № 3504 и от 27.11.1979 № 3223 на основании акта приемки-передачи основных средств от 10.03.1981 и авизо от июня 1981 года № 3 на

баланс консерватории был передан двух-трехэтажный объект капитального строительства площадью 2 164 кв. метра, находящийся по адресу: Москва, Средний Кисловский пер., д. 3, стр. 1, для сноса и строительства оперной студии. В соответствии с инвентаризационной описью от 01.11.1982 № 010 объект имеет два крыла с полуподвальными помещениями, одно из которых и стало впоследствии спорным объектом.

Приказом Министерства культуры СССР от 25.06.1987 № 298 в целях обеспечения своевременного проектирования, строительства, реконструкции и реставрации объектов культуры и искусства создано Управление капитального строительства, реконструкции и реставрации объектов Министерства культуры СССР в городе Москве (далее – управление) как единая служба заказчика с правами юридического лица и решено провести капитальный ремонт здания, выделяемого для размещения управления.

На основании письма Министерства культуры СССР от 10.09.1987 № 1099 извещением от 15.09.1987 № 1 по акту от 17.09.1987 № 2 консерватория передала спорный объект со своего баланса на баланс управления.

Приказами Министерства культуры РСФСР от 12.02.1992 № 2 и от 26.03.1992 № 134 управление преобразовано в государственное предприятие «Фирма «Реновация» (далее – предприятие), утвержден и зарегистрирован устав предприятия.

Распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации от 26.08.1998 № 268-р с учетом положительного мнения Министерства культуры Российской Федерации (письмо от 28.07.1997 № 844-01-45/12-16) в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации

муниципального имущества в Российской Федерации» и Указом Президента Российской Федерации от 01.07.1992 № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» осуществлена приватизация предприятия путем преобразования в общество.

Согласно плану приватизации предприятия в состав приватизируемого имущества вошли спорный объект и право аренды земельного участка для эксплуатации этого объекта, названного в договоре кратковременной аренды земельного участка от 25.11.1996 № М-01-501960 административным зданием.

Государственная регистрация права собственности общества на спорный объект подтверждается свидетельством от 06.05.2006.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено, что право собственности общества на спорный объект возникло на основании нескольких последовательных сделок, включая передачу объекта с баланса консерватории на баланс управления, затем передачу его предприятию в порядке универсального правопреемства и приватизацию предприятия.

Суд апелляционной инстанции удовлетворил требования консерватории об изъятии упомянутого имущества из незаконного владения общества без учета положений статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), в силу которой имущество, возмездно приобретенное у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), может быть истребовано от такого приобретателя, если имущество выбыло из владения помимо воли собственника.

Между тем сделки по прекращению права оперативного управления консерватории не используемым ею спорным объектом и его передаче управлению не были оспорены или признаны недействительными.

Право уполномоченных представителей собственника в лице Министерства культуры СССР, Министерства государственного имущества Российской Федерации и Министерства культуры Российской Федерации, их воля, а также воля самой консерватории на совершение сделки по отчуждению спорного объекта подтверждены материалами дела.

Судом первой инстанции установлено соблюдение порядка передачи спорного объекта с баланса консерватории на баланс управления, определенного Положением о порядке передачи предприятий, объединений, организаций, учреждений, зданий и сооружений, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16.10.1979 № 940.

Кроме того, вывод суда апелляционной инстанции о ничтожности сделки приватизации спорного объекта применительно к статье 168 Кодекса в связи с отсутствием адреса объекта на момент приватизации не основан на законе и не соответствует фактическим обстоятельствам дела, поскольку в данном случае отсутствовал спор о том, какой именно объект капитального строительства приватизирован.

В случае спора о праве на имущество суд рассматривает обстоятельства, связанные с возникновением и прекращением права, и не может основывать свои выводы лишь на основании наличия или отсутствия адреса спорного объекта.

При названных обстоятельствах Президиум считает вывод суда первой инстанции об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований правильным.

Таким образом, обжалуемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.06.2008 по делу № А40-4596/05-85-44 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов