



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11906/12

Москва

5 февраля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего
Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М.,
Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю.,
Гросула Ю.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Центр правового обслуживания» о пересмотре в порядке надзора
решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской
области от 19.09.2011 по делу № А56-4194/2011, постановления
Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2012 и
постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа
от 19.06.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие:

представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Центр правового обслуживания» (ответчика) – и третье лицо – Кулагина А.А.;

представитель администрации муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» (истца) и муниципального Совета муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» (третьего лица) – Заика О.В.;

гражданка Игнатьева С.А. (третье лицо).

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Центр правового обслуживания» (далее – общество) об обязанности освободить нежилое помещение общей площадью 65,3 кв. метра, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 44, лит. Б, помещение 21-Н (далее – спорное помещение, помещение), и взыскании с общества 53 559 рублей 34 копеек расходов по коммунальным платежам (с учетом уточнения иска в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены муниципальный Совет муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» (далее – муниципальный совет), гражданки Кулагина А.А., Игнатьева С.А.

Общество предъявило администрации встречный иск о нечинении препятствий в осуществлении деятельности в спорном помещении.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.09.2011 иск администрации в части obligations общества освободить помещение удовлетворен, в остальной части иска отказано; в удовлетворении встречного иска обществу отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 19.06.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество просит их отменить в связи с неправильным применением судами норм материального права, нарушающим единообразие практики их применения арбитражными судами, и передать дело на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

В отзывах на заявление Кулагина А.А. и Игнатьева С.А. просят удовлетворить заявление общества.

Администрация в отзыве на заявление просит оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты в части удовлетворения иска администрации об обязанности общества освободить нежилое помещение подлежат отмене по следующим основаниям.

В отношении спорного помещения между обществом и муниципальным советом 01.01.2005 был заключен предварительный договор аренды и в тот же день оформлен акт приема-передачи, а 17.04.2006 подписан договор аренды сроком на 11 месяцев с условием о

его пролонгации по умолчанию сторон, в соответствии с которым действие договора аренды неоднократно возобновлялось.

Заявлением от 02.06.2009, направленным главе муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» (далее – глава муниципального образования), общество сообщило о намерении выкупить помещение на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Письмом от 27.07.2009 № 511 глава муниципального образования отказал обществу в выкупе помещения, сославшись на несоответствие его как арендатора установленным требованиям, а также на решение муниципального совета от 13.07.2009 № 34 о включении спорного помещения в Перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Письмом от 30.10.2009 № 755 глава муниципального образования заявил об отказе от договора аренды от 17.04.2006 и потребовал от общества в течение трех месяцев освободить арендуемое им помещение.

Поскольку общество помещение не освободило, администрация 27.01.2011 обратилась в арбитражный суд с иском в том числе об освобождении помещения, направленным на его изъятие у общества и возврат в фактическое владение муниципального образования.

В обоснование заявленного требования администрация первоначально ссылалась на прекращение договора аренды от 17.04.2006, а затем на его ничтожность, основываясь соответственно на положениях статей 622 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Общество полагало, что действие договора аренды от 17.04.2006 не прекращено, и заявило об истечении срока исковой давности по требованию администрации о возврате помещения как полученного по ничтожной сделке.

При этом сторонами не оспаривалось и документами по делу подтверждено встречное исполнение названного договора аренды его сторонами: передача обществу помещения во владение и внесение обществом арендных платежей за его использование.

Рассмотрев спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что договор аренды от 17.04.2006 в силу статьи 168 Гражданского кодекса является ничтожной сделкой, поскольку заключен со стороны арендодателя неуполномоченным лицом – муниципальным советом, а не подотчетной ему администрацией, наделенной правом распоряжаться муниципальным имуществом.

Квалифицировав заявленный администрацией иск как виндикационный, суд первой инстанции удовлетворил его на основании статьи 301 Гражданского кодекса ввиду отсутствия у общества правовых оснований пользования помещением.

Заявление общества о пропуске срока исковой давности суд отклонил, сославшись на отсутствие доказательств передачи обществу помещения во исполнение договора аренды от 17.04.2006 по акту приема-передачи.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с аргументацией и правовыми выводами суда первой инстанции.

Между тем судами трех инстанций не учтено следующее.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 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 № 10/22), если суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, то он должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Приведенный пункт указывает на то, что выбор судом норм права не является произвольным, он зависит от установленного судом характера отношений.

На данное обстоятельство обращено внимание и в пункте 34 постановления № 10/22, согласно которому спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с применением последствий недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса.

При рассмотрении настоящего дела суды не приняли приведенные разъяснения во внимание: признав недействительным договор аренды от 17.04.2006, они квалифицировали требование администрации о возврате переданного обществу по этому договору помещения как виндикационный иск, но отказали в заявлении общества об истечении срока исковой давности, сославшись на отсутствие акта, подтверждающего исполнение упомянутого договора.

Одновременное применение судами к требованию администрации норм права, предназначенных для регулирования различных по своему характеру правоотношений, не соответствует ни законодательству, ни выработанной практике его применения и привело к неправомерному удовлетворению заявленного администрацией иска.

Установив ничтожность договора аренды от 17.04.2006, суды необоснованно квалифицировали заявленное администрацией требование как виндикационное, хотя его правовая природа не зависит от того, что с иском о возврате переданного по ничтожной сделке муниципального имущества обратился в суд не тот орган муниципального образования, который заключил эту сделку, а иной орган того же муниципального образования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат его собственнику.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 215 Гражданского кодекса имущество, являющееся муниципальной собственностью, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию, от имени которого права собственника осуществляют уполномоченные органы местного самоуправления.

В данном случае предъявившая иск администрация и заключивший договор аренды от 17.04.2006 муниципальный совет являются органами одного муниципального образования и представляют одного собственника.

Согласно свидетельству от 13.09.2005 серии 78-АА № 421376 нежилое помещение в соответствии со статьей 125 Гражданского кодекса зарегистрировано на праве собственности непосредственно за муниципальным образованием как субъектом гражданского права.

Таким образом, заключая договор аренды от 17.04.2006 в отношении муниципального имущества, муниципальный совет мог действовать только от имени собственника, то есть самого муниципального образования.

Следовательно, нежилое помещение приобретено обществом в аренду у собственника, который сам является стороной ничтожной сделки. Суды же при рассмотрении настоящего дела не учли, что имущество, переданное в аренду от имени публичного собственника одним из его

органов, не может быть истребовано другим органом того же публичного собственника по правилам о виндикации со ссылкой на отсутствие полномочий у органа, заключившего сделку.

Ввиду ничтожности договора аренды от 17.04.2006 заявленное администрацией требование об освобождении помещения, ранее переданного обществу по этому договору, подлежало рассмотрению судами на основании статьи 167 Гражданского кодекса как требование о применении последствий недействительности сделки.

Пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса предусмотрено, что срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение сделки.

В силу статьи 224 Гражданского кодекса вещь считается переданной приобретателю с момента фактического поступления в его владение, а если к моменту заключения договора она уже находится во владении приобретателя, то признается переданной ему с момента заключения договора.

В данном случае помещение получено обществом по акту приема-передачи, оформленному при подписании 01.01.2005 предварительного договора аренды, то есть еще до заключения договора аренды от 17.04.2006, что установлено судебными актами по ранее рассмотренному делу № А56-91944/2009 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

При таких обстоятельствах определенный по правилам статьи 224 Гражданского кодекса момент начала исполнения договора аренды от 17.04.2006 совпадает с датой его подписания.

Нарушение права произошло в результате сделки, ничтожной вследствие ее заключения неуполномоченным органом муниципального образования, которое должно было узнать о допущенном нарушении

непосредственно в момент совершения сделки, совпадающий с моментом начала ее исполнения.

Администрация, действуя в интересах муниципального образования как его уполномоченный орган, обратилась в арбитражный суд с иском к обществу об освобождении помещения (возврате муниципального имущества) только 27.01.2011, то есть по истечении срока исковой давности, о чем обществом было заявлено.

Согласно пункту 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

При таких условиях у судов не имелось правовых оснований для удовлетворения иска администрации в части изъятия помещения у общества.

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

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 19.09.2011 по делу № А56-4194/2011, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.06.2012 по тому же делу в части удовлетворения иска администрации муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Центр правового обслуживания» освободить нежилое помещение отменить.

В удовлетворении иска администрации муниципального образования «Муниципальный округ Лиговка-Ямская» в указанной части отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

В.Л. Слесарев