



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11408/10

Москва

15 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., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Лобко В.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Центр Плюс» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.12.2009 по делу № А56-24300/2009, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Центр Плюс» (ответчика) – Белолипецкий А.А., Смирнов А.И.;

от Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (третьего лица) – Чичканова М.Б.;

от закрытого акционерного общества «Петербургское агентство недвижимости» (третьего лица) – Вержак М.В.

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

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ленинградской области (далее – территориальное управление Росимущества по Ленинградской области) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Центр Плюс» (далее – общество «Центр Плюс», общество) о выселении общества из нежилых помещений 1Н, 3Н, 4Н, 5Н, 6Н, 7Н общей площадью 932,1 кв. метра, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 26, лит. А (далее – спорные помещения).

Исковые требования мотивированы тем, что вступившими в законную силу судебными актами по делу № А56-11429/2008 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее – КУГИ) в иске к обществу «Центр Плюс» о выселении этого общества из названных помещений отказано ввиду того, что согласно пункту 1 постановления 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» и пункту 3 раздела 1 приложения № 1 к указанному постановлению объекты историко-культурного и природного наследия и художественной ценности, учреждения культуры общероссийского значения, расположенные на территории Российской Федерации, относятся исключительно к федеральной собственности. Здание дома 26 (литера А) по набережной канала Грибоедова в Санкт-Петербурге, которое входит в комплекс зданий Гостиного двора, является памятником истории и культуры государственного значения, объектом федеральной собственности и из федеральной собственности не выбывало.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.08.2009 принято к рассмотрению встречное исковое заявление общества «Центр Плюс» к территориальному управлению Росимущества по Ленинградской области о признании действующим договора аренды нежилых помещений от 03.10.1991.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены КУГИ, закрытое акционерное общество «Петербургское агентство недвижимости», Министерство культуры Российской Федерации, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.08.2009 произведена процессуальная замена территориального управления Росимущества по Ленинградской области – истца по первоначальному иску и ответчика по встречному иску – на территориальное управление Росимущества в городе Санкт-Петербурге (далее – территориальное управление).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.11.2009 удовлетворено ходатайство КУГИ о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора. КУГИ в порядке статьи 50

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предъявил требование о выселении общества «Центр Плюс» из спорных помещений.

По ходатайству общества КУГИ привлечен в качестве второго ответчика по встречному иску.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.12.2009 в удовлетворении искового требования территориального управления отказано; самостоятельное требование КУГИ о выселении общества из спорных помещений удовлетворено; в удовлетворении встречного иска о признании действующим договора аренды от 03.10.1991 отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 23.07.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «Центр Плюс» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм права, отказать в удовлетворении первоначального иска и самостоятельного требования КУГИ и удовлетворить встречный иск общества.

В отзывах КУГИ и закрытое акционерное общество «Петербургское агентство недвижимости» просят оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, приказом Министерства культуры РСФСР от 25.03.1991 № 121-1

социально-культурному объединению «Ингрия» (далее – СКО «Ингрия», объединение) (правопреемственнику социально-культурного учреждения (СКУ) «Ингрия», в последующем – федеральное государственное учреждение культуры (ФГУК) «Ингрия») переданы в оперативное управление помещения в Малом Гостином дворе по адресу: Ленинград, наб. канала Грибоедова, д. 26. Указанные помещения 19.02.2004 закреплены на праве оперативного управления за СКУ «Ингрия» под реестровым номером № 04700587, о чем выдано свидетельство от 19.02.2004 № 045109.

Соглашением от 10.09.1991 о распоряжении объектами, переданными в оперативное управление, Министерство культуры РСФСР в целях реализации своих прав по охране и управлению памятниками истории и культуры, расположенными в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, поручило СКО «Ингрия» сдавать в аренду памятники истории и культуры, переданные ему в оперативное управление.

Между СКО «Ингрия» (арендодателем) и межотраслевым объединением по туристским и коммерческим связям «Ингрия» (правопреемственником общества «Центр Плюс», арендатором) 03.10.1991 заключен договор аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: Ленинград, наб. канала Грибоедова, д. 26, общей площадью 845 кв. метров, сроком действия 49 лет. Помещения переданы арендатору по актам приема-передачи от 03.10.1991. Дополнительным соглашением от 15.04.2000 в договор внесены изменения, в соответствии с которыми арендатор принимает в аренду спорные помещения.

Сдача названных объектов недвижимости в аренду на 49 лет была согласована СКО «Ингрия» с собственником имущества в лице Министерства культуры РСФСР, что подтверждается письмами от 02.10.1991 № 389-01-51/5-14 и № 389-01-51/5-15.

Федеральным агентством по культуре и кинематографии издан приказ от 13.09.2006 № 452 о ликвидации ФГУК «Ингрия» без передачи спорных помещений в оперативное управление или на праве хозяйственного ведения иному юридическому лицу.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц от 31.07.2008 № 2198 ФГУК «Ингрия» ликвидировано.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.05.2009 № 680-р утвержден перечень объектов культурного наследия федерального значения, до 27.12.1991 являвшихся недвижимыми памятниками истории и культуры государственного (общесоюзного и республиканского) значения, которые необходимы для обеспечения осуществления городом Санкт-Петербургом установленных федеральными законами полномочий и в отношении которых должно быть оформлено право собственности города Санкт-Петербурга. В названный перечень включен памятник истории и культуры государственного значения – Малый Гостиный двор, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 26.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности города Санкт-Петербурга на нежилые помещения, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 26, лит. А, включая спорные помещения, о чем 31.08.2009 выдано свидетельство серии 78-АД № 368996.

Удовлетворяя самостоятельное требование КУГИ о выселении общества из спорных помещений, суды исходили из того, что в силу пункта 1 статьи 61 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. В связи с тем, что ФГУК «Ингрия», являвшееся арендодателем спорных помещений, ликвидировано, договор аренды от 03.10.1991 прекращен

согласно статье 419 Кодекса. Следовательно, общество занимает нежилые помещения без правовых оснований и подлежит выселению.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьями 61–63 Кодекса ликвидация юридического лица сопровождается переходом права собственности на имущество этого юридического лица к другим лицам: при продаже имущества в случае недостаточности у ликвидируемого юридического лица денежных средств для удовлетворения требований кредиторов либо к его учредителям (участникам). В этом случае в силу пункта 1 статьи 617 Кодекса обременение вещных прав на имущество в виде аренды сохраняется.

Статьей 2 Кодекса закреплён принцип равенства участников гражданского оборота. Участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица. В регулируемых гражданским законодательством отношениях могут участвовать также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

По общему правилу, предусмотренному статьей 124 Кодекса, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

Поэтому, вступая в арендные отношения с государственным, муниципальным учреждением или унитарным предприятием, за которым арендуемое имущество было закреплено на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, арендатор вправе рассчитывать на сохранение за ним права аренды, как и в случае установления арендных отношений с иным юридическим лицом, основанным на частном капитале.

При названных обстоятельствах выводы судов о том, что требование КУГИ подлежит удовлетворению, нельзя признать обоснованным.

Встречное исковое требование, по сути, направленное на признание за обществом «Центр Плюс» права аренды спорных помещений, не получило надлежащей правовой оценки.

Кроме того, как следует из имеющейся в деле копии выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.11.2009 № 78-78-01/6547/2009-266, в отношении права собственности города Санкт-Петербурга на нежилые помещения, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 26, лит. А, включая спорные помещения, 31.08.2009 зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде аренды сроком на 49 лет. Арендатором является общество с ограниченной ответственностью «Малый Гостиный Двор».

Суды, разрешая вопрос о законности нахождения общества «Центр Плюс» в спорных помещениях, не исследовали вопрос о необходимости привлечения к участию в деле ООО «Малый Гостиный Двор».

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

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 2 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 14.12.2009 по делу № А56-24300/2009, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2010 по тому же делу отменить.

Передать дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Председательствующий

А.А. Иванов