



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3210/13

Москва

9 июля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявления Правительства Москвы, Департамента культурного наследия города Москвы о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.02.2013 по делу № А40-173781/09-155-1242 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Правительства Москвы (ответчика) – Токарев С.А.;

от заявителя – Департамента культурного наследия города Москвы (третьего лица) – Спиридонов А.А.;

от закрытого акционерного общества «МОНОЛИТ» (истца) – Петровская Н.И., Самакаев Т.С., Успенская Н.В.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) – Токарев С.А.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (третьего лица) – Гультияев К.С.

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

Закрытое акционерное общество «МОНОЛИТ» (ранее – акционерное общество закрытого типа «МОНОЛИТ»; далее – общество «Монолит», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Правительству Москвы о признании права собственности на нежилое здание площадью 4357,2 кв. метра, расположенное по адресу: Москва, ул. Сергея Радонежского, д. 1, стр. 1 (далее – спорное здание, спорный объект).

Иск основан на пункте 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивирован тем, что спорное здание с согласия уполномоченных органов города Москвы было создано обществом «Монолит» как новый объект за счет средств последнего на земельном участке с разрешенным использованием – для восстановления, реконструкции и последующей эксплуатации существующего здания, так как ранее на данном земельном участке находился принадлежащий городу Москве разрушенный памятник истории и культуры (переданный обществу по охранно-арендному договору), который в связи с невозможностью его сохранения по решению правомочного органа города Москвы был снесен, и право собственности города Москвы на снесенный объект прекратилось на основании пункта 1 статьи 235 ГК РФ.

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

Департамент земельных ресурсов города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департамент культурного наследия города Москвы (далее – Мосгорнаследие), Департамент имущества города Москвы, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы, префектура Центрального административного округа города Москвы, Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.02.2013 названные судебные акты отменил, иск удовлетворил.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции Правительство Москвы и Мосгорнаследие просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и оставить без изменения решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

В отзыве на заявления общество «Монолит» просит оставить без изменения оспариваемый судебный акт как соответствующий действующему законодательству.

В отзыве на заявления Управление Росреестра по Москве указывает на то, что государственная регистрация права собственности на спорный объект не производилась ни за обществом «Монолит», ни за городом Москвой, несмотря на их многократные обращения по этому вопросу, и правовая неопределенность в отношении права на данный объект была устранена постановлением суда кассационной инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество «Монолит» согласно протоколу заседания конкурсной комиссии от 01.02.1994 № 8 было признано победителем конкурса на аренду памятника архитектуры, расположенного по адресу: Москва, ул. Сергия Радонежского (бывшая ул. Тульская), д. 1/2, стр. 1, условия, которого предусматривали заключение охранно-арендного договора, выполнение арендатором за свой счет ремонтно-реставрационных работ здания памятника.

В соответствии с названными условиями между Управлением государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы (госорганом) и обществом «Монолит» (арендатором) был заключен охранно-арендный договор от 14.02.1994 № 30-з сроком действия с 14.02.1994 по 14.02.2043, предметом которого явилось расположенное по названному адресу здание – памятник архитектуры. В пункте 1 договора указывалось на то, что госорган сдает, а арендатор принимает в арендное пользование памятник архитектуры «в состоянии руинированном, частично снесенным, с общим процентом износа 89%». Пунктами 9, 10 данного договора была установлена обязанность арендатора проводить ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы в здании с обеспечением таких работ научно-технической проектной документацией.

Между Правительством Москвы (арендодателем) и обществом «Монолит» (арендатором) был заключен договор на долгосрочную аренду земельного участка от 10.01.1995 № М-01-001597, в который вносились соответствующие изменения и дополнения, и по условиям этого договора обществу «Монолит» в арендное пользование сроком до 14.02.2043 был

предоставлен по названному адресу земельный участок площадью 2941 кв. метр с разрешенным использованием – для восстановления, реконструкции и последующей эксплуатации существующего здания. Договор аренды земельного участка был в установленном порядке зарегистрирован.

В целях осуществления срочного проведения полного комплекса ремонтно-реставрационных работ здания по указанному адресу с учетом технического состояния этого здания и невозможности его сохранения Мэр Москвы вынес распоряжение от 14.04.1995 № 191-РМ о согласии на частичную разборку здания с последующим его восстановлением в соответствии с проектом реставрации. Этим же актом на общество «Монолит» была возложена обязанность по осуществлению таких мероприятий.

На основании данного распоряжения и разрешений Управления государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы от 30.03.1995, от 01.04.1997, от 19.06.1997, от 04.09.1997, от 10.11.1997 обществом «Монолит» производились работы по разборке упомянутого здания, которые были завершены к началу 1998 года.

В период с 1998 по 2006 год на месте полностью разобранного здания обществом «Монолит» было построено за счет собственных средств спорное здание, которое признано подготовленным к вводу в эксплуатацию актом от 18.10.2006 приемки законченного строительством объекта, составленным приемочной комиссией, в состав которой входили представители уполномоченных органов города Москвы.

Спорный объект распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 27.12.2006 № 6474-р был введен в эксплуатацию. На спорное здание 19.10.2009 был выдан кадастровый паспорт.

В отношении этого здания между городом Москвой и обществом «Монолит» возник имущественный спор о правах, и по их обращениям в Управление Росреестра по Москве о государственной регистрации права собственности на созданный объект такое право не было зарегистрировано.

Согласно сообщению Управления Росреестра по Москве от 04.04.2012 № 21/009/2012-97, данному на запрос суда, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержится информации о зарегистрированных правах на спорный объект.

Отказывая в иске общества «Монолит» о признании за ним права собственности на спорный объект, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что на основании положений статей 218, 219 ГК РФ у общества не возникло права собственности на этот объект, поскольку за ним в установленном порядке такое право не было зарегистрировано и земельный участок для целей строительства на нем указанного объекта обществу не предоставлялся.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и удовлетворяя заявленный иск, суд кассационной инстанции исходил из установленных по делу обстоятельств и норм законодательства.

Согласно положениям пункта 1 статьи 218, статьи 219 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В связи с тем, что между сторонами возник имущественный спор о правах на вновь созданное (спорное) здание, что явилось препятствием к государственной регистрации права собственности на этот объект, суд

кассационной инстанции признал, что в таком случае отсутствие государственной регистрации права собственности на спорный объект за обществом не могло служить основанием к отказу в иске, поскольку только на основании судебного акта, разрешившего возникший спор о правах на указанный объект, могла быть осуществлена государственная регистрация права.

Из материалов дела усматривается, что общество «Монолит» на арендованном земельном участке с согласия уполномоченных органов Москвы создало новый объект недвижимого имущества за счет собственных средств, на строительство этого объекта обществом от соответствующих органов были получены необходимые разрешения. Спорный объект был в установленном порядке введен в эксплуатацию.

В процессе рассмотрения дела были проведены соответствующие экспертизы в отношении созданного объекта.

Согласно заключению судебной искусствоведческой экспертизы от 23.12.2011, проведенной автономной некоммерческой организацией «Центр Судебных Экспертиз по ЦФО», спорный объект является новым современным зданием, построенным на месте снесенных строений, с измененными этажностью и объемно-планировочной композицией и с применением современных материалов, и такой объект не является памятником, восстановленным в результате реконструкции.

Из экспертного заключения общества с ограниченной ответственностью «Лаборатория строительной экспертизы» от 10.01.2012 следует, что спорное здание является объектом нового строительства, который в установленном порядке принят в эксплуатацию, не выходит за границы существовавшей застройки территории, соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, пригоден для длительной и безопасной эксплуатации в качестве нежилого здания, не создает угрозы для жизни и здоровья граждан.

Так как имевшийся на арендованном земельном участке разрушенный памятник архитектуры был разобран по решению правомочного органа Москвы, выводы суда кассационной инстанции о прекращении права собственности города Москвы на несуществующий объект основаны на пункте 1 статьи 235 ГК РФ, и в связи с этим обстоятельством в силу пункта 1 статьи 407 ГК РФ считаются прекращенными обязательства по охранно-арендному договору от 14.02.1994 № 30-з.

Поскольку принятое в эксплуатацию спорное здание было построено за счет средств общества «Монолит» на арендованном им земельном участке с согласия собственника этого участка, при наличии необходимых разрешений, полученных от компетентных органов и с соблюдением требований градостроительных и строительных норм и правил, и созданный объект не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что это здание не является самовольной постройкой, и в порядке разрешения спора о правах на него удовлетворил иск, признав право собственности на данный объект за создавшим его лицом.

Таким образом, постановление суда кассационной инстанции соответствует действующему законодательству и подлежит оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 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 28.02.2013 по делу № А40-173781/09-155-1242 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявления Правительства Москвы и Департамента культурного наследия города Москвы оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов