



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15274/08

Москва

26 мая 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в
составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Киреева Ю.А., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«НТЦ Энергосистемы» о пересмотре в порядке надзора постановления
Федерального арбитражного суда Московского округа от 01.09.2008 по
делу № А40-34636/06-64-258 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью
«НТЦ Энергосистемы» (ответчика) – Гуров А.В., Лебедев А.М.;

от Международной ассоциации общественных объединений
«Ассоциация шахматных федераций» (истца) – Федоров Н.А.;

от Департамента имущества города Москвы (третьего лица) – Мишина Н.В.;

от Комитета по культурному наследию города Москвы (третьего лица) – Титова А.В.;

от федерального государственного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» Министерства культуры Российской Федерации (третьего лица) – Каралев М.Л.

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

Международная ассоциация общественных объединений «Ассоциация шахматных федераций» (далее – ассоциация) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «НТЦ Энергосистемы» (далее – общество) о признании за истцом права владения и пользования нежилыми помещениями общей площадью 793,3 кв. метра, находящимися по адресу: Москва, Денежный пер., д. 9/6, стр. 1, и признании недействительной государственной регистрации за ответчиком права аренды названного имущества.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Департамент имущества города Москвы, федеральное государственное учреждение культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» Министерства культуры Российской Федерации (далее – агентство), государственное учреждение «Главное управление охраны памятников города Москвы» (далее – управление охраны памятников), Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.07.2006 произведена процессуальная замена третьего лица – управления охраны памятников – на его правопреемника – Комитет по культурному наследию города Москвы.

Требования предъявлены со ссылкой на статьи 12, 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) и мотивированы тем, что на основании действующего договора от 27.11.2002 № Д1-77/14 аренды федерального недвижимого имущества, находящегося на территории города Москвы и являющегося объектом исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения (далее – договор аренды от 27.11.2002 № Д01-77/14), заключенного между агентством (арендодателем) и ассоциацией (арендатором), истец имеет право владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным по упомянутому адресу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.09.2006 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.11.2006 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.03.2007 названные судебные акты отменил, дело передал на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора определением Арбитражного суда города Москвы от 18.06.2007 к участию в деле в качестве второго ответчика привлечено Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

В порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ассоциация уточнила исковые требования и просила признать наряду с правом владения и пользования спорным объектом недвижимости недействительной государственную регистрацию охранный-арендного договора от 14.10.2002

№ 298, заключенного между управлением охраны памятников и обществом.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.01.2008 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2008 решение суда первой инстанции от 24.01.2008 отменено, в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 01.09.2008 постановление суда апелляционной инстанции от 23.04.2008 отменил, решение суда первой инстанции от 24.01.2008 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции от 01.09.2008 в порядке надзора общество просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права.

В отзыве на заявление ассоциация просит оставить названный судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

Между управлением охраны памятников (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен охранный-арендный договор от 14.10.2002 № 298, по условиям которого арендатор принимает в арендное пользование недвижимое имущество, расположенное по адресу: Москва, Денежный пер., д. 9/6, стр. 1. Срок аренды – с 14.10.2002 по 04.06.2017. Имущество передано по акту приемки-передачи здания от 14.10.2002. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

В отношении того же самого объекта недвижимости между агентством (арендодателем) и ассоциацией (арендатором) заключен договор аренды от 27.11.2002 № Д1-77/14, срок действия которого – до 01.11.2003.

Удовлетворяя требования ассоциации, суды первой и кассационной инстанций исходили из следующего.

Вступившим в законную силу постановлением суда апелляционной инстанции от 02.08.2007 по делу № А40-32974/06-50-258 Арбитражного суда города Москвы признаны право собственности Российской Федерации на здание общей площадью 793,3 кв. метра, расположенное по адресу: Москва, Денежный пер., д. 9/6, и недействительными зарегистрированные 21.06.2001 право собственности города Москвы на указанный объект недвижимости и 09.07.2001 – право оперативного управления этим же зданием управления охраны памятников.

Принимая во внимание наличие действующего договора аренды от 27.11.2002 № Д1-77/14, заключенного истцом с надлежащим арендодателем, суды первой и кассационной инстанций сочли ассоциацию законным арендатором, имеющим право владения и пользования спорным имуществом, а ее требование о признании недействительной государственной регистрации охранно-арендного договора от 14.10.2002 № 298 за № 77-01/25-241/2004-300 от 26.02.2004 – обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Между тем суды не учли следующего.

Ассоциация пользовалась спорным имуществом на основании охранно-арендного договора от 01.04.1996 № 298, заключенного с управлением охраны памятников, который был досрочно расторгнут решением Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2002 по делу № А40-24933/02-64-243 в связи с ненадлежащим исполнением арендатором условий договора. В феврале 2003 года ассоциация освободила занимаемое помещение.

Договор аренды недвижимого имущества от 27.11.2002 № Д1-77/14, заключенный между ассоциацией и агентством, на основании которого, по мнению истца, он имеет законное право владения и пользования объектом недвижимости, со стороны арендодателя не исполнен: имущество в порядке, определенном статьей 611 Кодекса, предоставлено арендатору не было.

Следовательно, у судов первой и кассационной инстанций отсутствовали предусмотренные законом основания считать арендные обязательства с участием ассоциации действующими. Доказательств наличия иных оснований для пользования спорным имуществом истцом не представлено.

Таким образом, на момент предъявления настоящего иска у ассоциации отсутствовали установленные законом или договором основания для владения и пользования спорным объектом недвижимости, поэтому истец не обладает правом предъявления в отношении других лиц каких-либо требований, связанных с использованием этого имущества.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Постановление суда апелляционной инстанции от 23.04.2008 об отказе в удовлетворении исковых требований соответствует законодательству и материалам дела, в связи с чем Президиум считает возможным оставить данный судебный акт без изменения.

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 01.09.2008 по делу № А40-34636/06-64-258 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов