



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3976/11

Москва

28 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю.,
Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,
Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Агентство
недвижимости ЦАО» о пересмотре в порядке надзора постановления
Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2010 и
постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 27.12.2010 по делу № А40-65025/08-135-486 Арбитражного суда города
Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Агентство
недвижимости ЦАО» (ответчика) – Панкратов В.В., Сидоров Н.Ю.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (истца) – Соболева Ю.В.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (ответчика) – Лыбышева О.В., Олейник Л.В.;

от государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии» (третьего лица) – Казанцев М.Н.;

от федерального государственного унитарного предприятия «Государственный научно-исследовательский институт цветных металлов «ГИНЦВЕТМЕТ» (третьего лица) – Васильева О.С.

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

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Москве (далее – управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к префектуре Северо-Восточного административного округа города Москвы, Департаменту земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент), закрытому акционерному обществу «Агентство недвижимости ЦАО» (далее – общество) о признании права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 2800 кв. метров с кадастровым номером 77:02:22005:018 и площадью 2062 кв. метра с условным номером 020409208 с адресными ориентирами: Москва, ул. Академика Королева, вл. 13 (далее – спорные участки); о признании недействительными заключенных между Московским земельным комитетом (в настоящее время Департамент земельных ресурсов города Москвы) и обществом договоров аренды от 06.11.2003 № М-02-021060 и от 15.05.2008 № М-02-513338 (далее – договоры аренды) названных земельных участков для строительства и дальнейшей эксплуатации

многофункционального физкультурно-оздоровительного комплекса с подземной стоянкой; о признании недействительными распоряжений префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 09.04.2003 № 2505, от 12.10.2006 № 2628, от 11.04.2008 № 799 (далее – распоряжения префекта) о предоставлении спорных участков в аренду обществу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены федеральное государственное унитарное предприятие «Государственный научно-исследовательский институт цветных металлов «ГИНЦВЕТМЕТ» (далее – институт), государственная корпорация по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростехнологии», Правительство Российской Федерации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, государственное унитарное предприятие города Москвы «МосГорБТИ», Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2010 в иске отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2010 решение суда первой инстанции отменено; иск в части признания права собственности Российской Федерации на названные земельные участки и недействительными договоров аренды удовлетворен; в остальной части иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.12.2010 постановление суда апелляционной инстанции в части удовлетворения требований оставил без изменения, в части отказа в удовлетворении требования о признании распоряжений префекта недействительными постановление суда апелляционной

инстанции отменил, дело в этой части направил на новое рассмотрение в тот же суд.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, решение суда первой инстанции – оставить без изменения.

В отзыве на заявления департамент просит удовлетворить требование общества.

В отзыве на заявление институт и управление Росимущества просят оставить названные 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 заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, постановлением Совета Министров СССР от 16.11.1971 № 850 «О государственном плане развития народного хозяйства СССР на 1971 – 1975 годы» Министерству цветной металлургии СССР (далее – Минцветмет СССР) разрешено строительство комплекса зданий для научно-исследовательских и проектных организаций общей площадью 73 тыс. кв. метров в Останкине (Москва).

Решением Исполнительного комитета Московского городского совета депутатов трудящихся от 16.05.1972 № 21/13 Минцветмету СССР отведен земельный участок площадью около 4,0 гектара в Останкине, на углу улиц Академика Королева и Новомосковской для строительства комплекса зданий научно-исследовательских организаций Минцветмета СССР в границах согласно представленному плану.

В 1973 году Управлением регулирования застройки и отвода земель Главного архитектурно-планировочного управления города Москвы изготовлен план земельного участка, намеченного к отводу.

В дальнейшем застройщику – Минцветмету СССР – выдан акт от 23.04.1974 № 630/2-Д о предоставлении земельного участка площадью 4,7 гектара на углу улиц Академика Королева и Новомосковской для капитального строительства комплекса зданий научно-исследовательских и проектных организаций. Государственный научно-исследовательский институт цветных металлов Минцветмета СССР (правопреемник института) указан в данном акте как титулодержатель названного земельного участка.

По окончании строительства институт в 2001 году зарегистрировал право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки с кадастровыми номерами 77-02-22005-011 площадью 40 756 кв. метров, 77-02-22005-012 площадью 598 кв. метров, 77-02-22005-013 площадью 2 297 кв. метров.

Суды установили, что спорные участки, о праве собственности на которые заявлен иск, были предоставлены обществу по результатам окружного конкурса на основании распоряжений префекта. С обществом были заключены договоры аренды.

Полагая, что спорные участки, переданные обществу в аренду, налагаются на предоставленный ранее Минцветмету СССР на праве постоянного (бессрочного) пользования участок, который является федеральной собственностью, управление Росимущества обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении требований общества, суд первой инстанции указал, что истец не подтвердил наличия оснований для возникновения права собственности Российской Федерации на спорные участки, предусмотренных пунктом 1 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации» (далее – Вводный закон). Также суд не выявил факта пересечения границ этих участков с участками, находящимися в пользовании общества.

Суд апелляционной инстанции, не соглашаясь с выводами суда первой инстанции и удовлетворяя иск, исходил из того, что для цели строительства Минцветмету СССР выделялся земельный участок площадью 4,7 гектара, на который возникло право постоянного бессрочного пользования правопродшественника института. Также суд установил, что предоставленные в аренду спорные участки располагаются там, где находился отведенный правопродшественнику института на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок под строительство. В этой связи суд пришел к выводу о ничтожности договоров аренды спорных участков.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Президиум полагает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций являются обоснованными.

Исходя из статьи 10 Закона СССР от 13.12.1968 № 3401-VII «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» и статьи 12 Закона РСФСР от 01.07.1970 «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР», суды пришли к выводу о том, что земельный участок площадью 4,7 гектара был предоставлен институту на праве постоянного (бессрочного) пользования и данное право возникло с момента предоставления указанного земельного участка.

Поскольку право постоянного (бессрочного) пользования спорными участками возникло у института до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», оно является юридически действительным при отсутствии его государственной регистрации,

государственная регистрация такого права проводится по желанию его обладателя.

Согласно пункту 1 статьи 3.1 Вводного закона в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти.

Суды апелляционной и кассационной инстанций установили, что институт относится к государственным унитарным предприятиям, созданным федеральным органом государственной власти, следовательно, учитывая данную норму Вводного закона, собственником спорных земельных участков является Российская Федерация.

В этой связи, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции указал, что спорные участки, переданные в аренду обществу, являются частью земельного участка, относящегося к федеральной собственности и находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования у института.

При таких обстоятельствах ввиду отсутствия у департамента правомочий собственника при распоряжении спорными участками путем передачи их в аренду обществу суды, руководствуясь положениями статей 168, 209, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, признали недействительными оспариваемые договоры аренды.

При названных условиях оснований, установленных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27.12.2010 по делу № А40-65025/08-135-486 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества «Агентство недвижимости ЦАО» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов