



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2142/10

Москва

20 июля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческое предприятие «Нагасаки» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 10.09.2009 по делу № А51-10815/2009, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.12.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческое предприятие «Нагасаки» (ответчика) – Лолаева Г.А.;

от Управления муниципальной собственности города Владивостока (истца) – Жембровская О.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Управление муниципальной собственности администрации города Владивостока (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческое предприятие «Нагасаки» (далее – общество) и Управлению Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю об обязании общества освободить нежилые помещения площадью 399,7 кв. метра, находящиеся по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская (Ленинская), д. 115, лит. 1А (далее – спорные помещения), и о внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о прекращении ранее зарегистрированного права аренды, возникшего на основании договора аренды от 19.06.2003 № 02-05178-001-Н-АР-2452-00.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 10.09.2009 исковые требования удовлетворены частично: на общество возложена обязанность освободить спорные помещения, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 14.12.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 18.01.2010, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2010, обществу отказано в удовлетворении заявления о пересмотре вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Приморского края от 10.09.2009 по вновь открывшимся обстоятельствам.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции от 10.09.2009, постановления суда апелляционной инстанции от 22.10.2009 и постановления суда кассационной инстанции от 14.12.2009 общество просит отменить названные судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении судами норм материального права об аренде.

В отзыве на заявление управление просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Между управлением (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды помещения от 19.06.2003 № 02-05178-001-Н-АР-2452-00 (далее – договор аренды), срок действия которого – с 08.05.2003 по 31.12.2007.

Впоследствии этими же лицами заключено дополнительное соглашение от 07.06.2005 о том, что срок действия договора аренды составляет 49 лет и прекращается 07.05.2052.

Договор аренды и дополнительное соглашение зарегистрированы в установленном законом порядке.

В соответствии с постановлением главы администрации города Владивостока от 30.08.2005 № 965 и его распоряжением от 15.09.2005

№ 1036-р все муниципальное имущество, в том числе спорные помещения, передано с баланса управления на баланс Управления муниципального имущества, градостроительства и архитектуры города Владивостока, которое сообщением от 29.12.2005 уведомило арендатора о том, что оно вместо управления является арендодателем по договору аренды, и указало новые реквизиты банковского счета для перечисления арендной платы за пользование помещениями.

Управление направило обществу требования о добровольном освобождении упомянутых помещений от 10.03.2009, от 10.04.2009, от 27.05.2009 со ссылкой на недействительность дополнительного соглашения в связи с несоответствием его положения о продлении срока аренды требованиям пункта 3.2 Положения о порядке аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности города Владивостока, утвержденного решением Думы города Владивостока от 10.07.2002 № 119 (далее – Положение). В силу указанной нормы аренда муниципального имущества на срок, превышающий пять лет, возможна только в отношении объектов аренды, установленных перечнем, утверждаемым решением Думы города Владивостока, а также объектов аренды, передаваемых в аренду путем проведения торгов в форме конкурса или аукциона. Поскольку занимаемые обществом помещения не относятся к таким объектам, дополнительное соглашение, по мнению управления, ничтожно в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Так как общество не освободило спорные помещения и продолжало ими пользоваться, управление обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды согласились с выводом управления о ничтожности дополнительного соглашения.

Между тем судами не учтено следующее.

Статья 168 Кодекса устанавливает общее основание недействительности сделок, не соответствующих требованиям закона или иных правовых актов.

Согласно статье 3 Кодекса под законами, содержащими нормы гражданского права, понимаются сам Кодекс и принятые в соответствии с ним иные федеральные законы, а под иными правовыми актами – указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации. Другие нормативные акты: акты министерств и иных федеральных органов исполнительной власти (инструкции, приказы, положения и т.п.), а также акты органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления – к законам и иным правовым актам не отнесены.

Утвержденное Думой города Владивостока Положение относится к нормативным актам органов местного самоуправления, поэтому в силу статьи 3 Кодекса не является правовым актом, содержащим нормы гражданского права. В связи с этим несоответствие оспариваемого договора аренды с учетом дополнительного соглашения Положению не влечет недействительности договора на основании статьи 168 Кодекса.

Однако необходимо учесть, что решение Арбитражного суда Приморского края от 10.09.2009 по настоящему делу исполнено, спорные помещения переданы в федеральную собственность после вступления данного судебного акта в законную силу, поворот исполнения решения суда невозможен. В связи с этим исходя из принципа правовой определенности обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование статьи 168 Кодекса является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

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:

решение Арбитражного суда Приморского края от 10.09.2009 по делу № А51-10815/2009, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.12.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческое предприятие «Нагасаки» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов