



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15361/10

Москва

19 апреля 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Саратовский комбинат хлебопродуктов» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Саратовской области от 16.04.2010 по делу № А57-11/2009, постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 06.08.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – открытого акционерного общества «Саратовский комбинат хлебопродуктов» (истца) – Ваничкина О.Ю., Тяпкина Н.С.;

от федерального государственного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (третьего лица) – Зейналова Л.С.

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

Открытое акционерное общество «Саратовский комбинат хлебопродуктов» (далее – ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов») обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Саратовской области (далее – Территориальное управление Росимущества) о признании незаконным отказа в заключении договора купли-продажи нежилого шестиэтажного здания производственного корпуса с техническим этажом общей площадью 3 213,3 кв. метра (литера «Б»), расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Набережная, д. 18, а также об обязанности заключить договор купли-продажи данного недвижимого имущества на условиях представленного проекта договора (с учётом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Заявленные требования мотивированы тем, что указанное здание представляет собой мельницу с размольным, зерноочистительным и выбойным отделениями (1900-е годы), которая не вошла в план приватизации имущественного комплекса государственного предприятия «Саратовский комбинат хлебопродуктов» (далее – государственное предприятие), утверждённый в 1993 году. Однако этот объект относился к имущественному комплексу государственного предприятия, использовался им в производственной деятельности и используется в уставной

деятельности его правопреемника – ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов». По мнению заявителя, отказ Территориального управления Росимущества в заключении договора купли-продажи указанного объекта не соответствует пункту 16 статьи 43 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 29.04.2009, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2009, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 26.08.2009 данные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции с указанием на несоответствие выводов судов по спорному вопросу правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.05.2008 № 809/08.

В процессе нового рассмотрения дела определениями суда первой инстанции от 11.11.2009 и от 09.03.2010 к участию в деле в качестве заинтересованных третьих лиц были привлечены Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество), федеральное государственное учреждение культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (далее – Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры, учреждение культуры) и его филиал по Саратовской области.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 16.04.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 06.08.2010 решение от 16.04.2010 и постановление от 27.05.2010 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда от 16.04.2010, постановления апелляционного суда от 27.05.2010 и постановления суда кассационной инстанции от 06.08.2010 ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, заявленные требования – удовлетворить.

В отзыве на заявление Территориальное управление Росимущества просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене исходя из следующего.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, на основании плана приватизации, утверждённого решением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.04.1993 № 880, был приватизирован имущественный комплекс государственного предприятия и на его базе создано ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов». Однако в составе этого имущественного комплекса не было приватизировано здание мельницы, расположенное по указанному адресу, которое использовалось государственным предприятием в производственной деятельности и относилось к имущественному комплексу, подлежащему приватизации. После создания названного акционерного общества на здание мельницы было зарегистрировано право федеральной собственности, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 22.01.2007 серии 64 АБ № 540618,

и объект передан правомочным органом собственника в аренду данному обществу.

ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» обращалось к Территориальному управлению Росимущества с письмами от 17.04.2008 №110юр и от 29.08.2008 № 201юр о выкупе по рыночной стоимости упомянутого объекта недвижимости со ссылкой на наличие у него в силу закона исключительного права на приобретение этого имущества.

Территориальное управление Росимущества письмом от 12.09.2008 № 03-7545 отказало ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» в заключении договора купли-продажи названного объекта в связи с отсутствием решения Росимущества о его отчуждении из федеральной собственности.

По распоряжению Территориального управления Росимущества от 05.03.2010 №159-р упомянутое здание, признанное в 2001 году памятником истории и культуры, было закреплено на праве оперативного управления за Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры.

Согласно пункту 16 статьи 43 Закона о приватизации при выявлении имущества, подлежащего внесению в уставный капитал открытого акционерного общества и не включенного при его создании в состав приватизированного имущества, указанному обществу предоставляется первоочередное право приобретения такого имущества по рыночной цене. Не выкупленное открытым акционерным обществом имущество приватизируется в порядке, установленном этим Законом.

Разъясняя данное положение Закона, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 27.05.2008 № 809/08 по другому аналогичному делу отметил, что акционерное общество, которое не приватизировало имущество, подлежащее внесению в его уставный капитал в процессе приватизации, вправе выкупить названное имущество у государства по рыночной цене, и этому праву

корреспондирует обязанность государства в лице его уполномоченных органов продать обществу упомянутое имущество. Для реализации такого права необходимо наличие следующих условий: имущество подлежало внесению в уставный капитал акционерного общества, однако не было внесено при его создании в состав приватизированного имущества; акционерное общество согласно приобрести имущество по рыночной цене. При этом соблюдение порядка приватизации государственного имущества, предусмотренного Законом о приватизации, в том числе и принятие собственником имущества решения о его приватизации, не требуется. Соблюдение данного порядка необходимо лишь при приватизации имущества в случае отказа акционерного общества от его выкупа.

Таким образом, приведённое положение статьи 43 Закона о приватизации применяется в изъятие из общего порядка приватизации.

Следует учитывать и то, что соответствующее право выкупа может быть реализовано акционерным обществом при отсутствии к тому иных препятствий нормативного и фактического характера на момент обращения с заявлением о выкупе такого имущества (установлены законодательные ограничения на приватизацию, объект утратил связь с приватизированным имущественным комплексом, был приватизирован другим лицом, имущество перепрофилировано и реально используется по иному хозяйственному назначению и т. п.).

В данном случае подобных препятствий для приватизации указанного объекта не имеется. Мельница, являющаяся частью производственного комплекса ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов», находится на его производственной территории и используется по прямому назначению в производственном процессе.

То, что согласно приказу Министерства культуры Саратовской области от 19.06.2001 № 1-10/177 здание мельницы признано памятником истории и культуры, не создаёт правового препятствия для его приобретения ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов», поскольку

статьей 29 Закона о приватизации предусмотрена возможность приватизации вновь выявленных объектов культурного наследия в порядке и способами, которые установлены данным Законом, при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию путём оформления охранного обязательства.

В отношении здания мельничного комплекса, находящегося по названному адресу, между Комитетом по охране культурного наследия Саратовской области и ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» оформлено охранное обязательство от 21.04.2008 № 27.

Не имеет правового значения и закрепление здания мельницы на праве оперативного управления за Агентством по управлению и использованию памятников истории и культуры, поскольку передача лишь титула на этот объект, находящийся в пользовании ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов», не препятствует выкупу данным обществом этого объекта по основанию, предусмотренному пунктом 16 статьи 43 Закона о приватизации. Кроме того, закрепление Территориальным управлением Росимущества за названным учреждением культуры здания мельницы на праве оперативного управления произведено в период рассмотрения спора, возникшего по настоящему делу.

Выводы судов о том, что ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» по вопросу выкупа недвижимого имущества обратилось к неправомочному государственному органу – Территориальному управлению Росимущества, которое согласно пункту 9 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Саратовской области, утверждённого приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 01.02.2005 № 37, осуществляет полномочия собственника по приватизации федерального имущества только по поручению Росимущества, а такое поручение отсутствует, не могут быть признаны

обоснованными и соответствующими законодательству, судебной арбитражной практике.

Согласно пунктам 4, 5.6 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Росимущество заключает в установленном порядке договоры купли-продажи федерального и иного имущества, а также обеспечивает передачу прав собственности на это имущество и осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» по вопросу заключения договора купли-продажи федерального имущества обратилось к территориальному органу Росимущества, на который возложена обязанность заключить договор купли-продажи федерального имущества от имени Российской Федерации. Первоначальное обращение названного акционерного общества от 17.04.2008 Территориальным управлением Росимущества письмом от 15.05.2008 № 03-3843 было направлено в Росимущество, однако им в нарушение требований законодательства о приватизации не было принято соответствующего решения по данному обращению, о чём обществу было сообщено в письме Территориального управления Росимущества от 12.09.2008 № 03-7545, которым оно отказало в заключении договора купли-продажи здания мельницы.

При наличии правовой неопределённости по вопросу о том, с Росимуществом либо с его территориальным управлением должен быть заключён упомянутый договор, суду необходимо было привлечь Росимущество к участию в деле в качестве соответствующей стороны и по существу рассмотреть заявленные требования.

Отсутствие поручения Росимущества на заключение указанного договора не могло служить основанием к отказу в удовлетворении заявленных требований.

Таким образом, ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» правомерно обратилось с указанными требованиями в арбитражный суд, который должен был установить орган, уполномоченный от имени государства заключить договор купли-продажи спорного объекта в порядке, предусмотренном пунктом 16 статьи 43 Закона о приватизации.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Требование ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» о признании незаконным отказа Территориального управления Росимущества от заключения договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 3 213,3 кв. метра (литера «Б»), расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Набережная, д.18, законно и обоснованно, в связи с чем подлежит удовлетворению.

Поскольку требование ОАО «Саратовский комбинат хлебопродуктов» об обязанности заключить договор купли-продажи упомянутого объекта недвижимости на условиях представленного покупателем проекта договора суды первой и апелляционной инстанций не рассматривали и не оценивали условия, включённые в данный проект договора, дело в части этого требования подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

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 статьёй 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Саратовской области от 16.04.2010 по делу № А57-11/2009, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 06.08.2010 по тому же делу отменить.

Признать незаконным отказ от заключения с открытым акционерным обществом «Саратовский комбинат хлебопродуктов» договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 3 213,3 кв. метра (литера «Б»), расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Набережная, д. 18.

Дело в части требования об обязанности заключить договор купли-продажи указанного недвижимого имущества на условиях представленного проекта договора передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Председательствующий

А.А. Иванов