

# **ПОСТАНОВЛЕНИЯ**

## **Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

### **ПРИМЕНЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

#### **Исковая давность**

Трехлетний срок исковой давности по требованию о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами не может считаться истекшим в части процентов за трехлетний период, предшествующий дате предъявления иска о взыскании этих процентов, в случае если срок исковой давности по основному требованию не пропущен в связи с наличием перерыва течения этого срока.

---

#### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

#### **Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

#### **№ 1861/10**

#### **Москва, 1 июня 2010 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Прониной М.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Юг-Зерно-Т» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.12.2009 по делу № А31-238/2009 Арбитражного суда Костромской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Юг-Зерно-Т» (истца) — Загуменко Г.Е.;

от открытого акционерного общества «Хлебная база» (ответчика) — Акуличев Р.Н., Самотис Н.П.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Зерно-Т» (далее — истец, общество) обратилось в Арбитражный суд Костромской области с иском к открытому акционерному обществу «Хлебная база» (далее — ответчик, хлебная база) о взыскании 2 662 122 рублей задолженности по договору комиссии от 01.04.2005 № 5/9 и 1 350 657 рублей 82 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 30.06.2005 по 22.02.2007 (с учетом уточнения иска).

Ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Решением Арбитражного суда Костромской области от 21.05.2009 с хлебной базы в пользу общества взыскано 2 662 122 рубля задолженности и 1 300 000 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами, в остальной части иска отказано.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 28.08.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Судами отклонено заявление ответчика о пропуске истцом срока исковой давности в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих о перерыве этого срока. При удовлетворении требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами судами применена статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс, Кодекс).

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 09.12.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами отменил, в этой части в иске отказал, указав на пропуск истцом срока исковой давности по данному требованию; в остальной части названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество просит отменить данный судебный акт как нарушающий единообразие в толковании и применении судами норм материального права.

В отзыве на заявление хлебная база определяет решение Арбитражного суда Костромской области, постановление Второго арбитражного апелляционного суда и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа как незаконные, поэтому подлежащие отмене.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций в части процентов за пользование чужими денежными средствами подлежат отмене по следующим основаниям.

Между обществом (комитентом) и хлебной базой (комиссионером) заключен договор комиссии от 01.04.2005 № 5/9 (далее — договор), по условиям которого комиссионер обязался от своего имени, но за счет комитента совершить сделки по продаже пшеницы, а комитент — выплатить комиссионеру вознаграждение за выполнение поручения.

В соответствии с пунктом 1.2 договора условия сделок, в том числе количество, цена, сроки и другие необходимые условия, согласовываются сторонами по каждой сделке отдельно и определяются в дополнительных соглашениях к договору.

Тремя дополнительными соглашениями к договору стороны согласовали наименование, количество, цену пшеницы, размер комиссионного вознаграждения.

В апреле — октябре 2005 года общество передало хлебной базе на реализацию пшеницу.

Хлебная база реализовала товар в июне — декабре 2005 года, однако поскольку вырученные от продажи товара денежные средства не были перечислены хлебной базой обществу в полном объеме, последнее обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора в суде первой инстанции хлебная база заявила о пропуске обществом срока исковой давности, указав, что зерно было реализовано с июня по декабрь 2005 года, общество по состоянию на 01.01.2006 знало о нарушении своих прав, однако обратилось с иском лишь 21.01.2009, то есть с пропуском трехлетнего срока исковой давности, установленного статьей 196 Гражданского кодекса.

Отклоняя довод ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, суды исходили из того, что в материалы дела представлены доказательства, свидетельствующие о перерыве течения этого срока в соответствии со статьей 203 Гражданского кодекса. Так, суды установили, что ответчиком были подписаны акты сверки задолженности от 31.12.2005, от 30.06.2006 и от 30.09.2006 и частично оплачен долг по договору (платежные поручения за период с 2005 по 2007 год, платежное поручение от 15.12.2008 № 835).

Оценив представленные истцом доказательства и руководствуясь статьями 990, 999 Гражданского кодекса, суды трех инстанций признали наличие у ответчика задолженности по договору и удовлетворили исковые требования в части взыскания долга.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций признали обоснованным требование общества о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за весь заявленный истцом период.

Суд кассационной инстанции, отменяя названные судебные акты в части взыскания процентов, указал на то, что в деле отсутствуют документы, свидетельствующие о признании ответчиком требования по уплате процентов в связи с неиздолжником исполнением договора, а значит, течение срока исковой давности по требованию о взыскании процентов не прерывалось, и сделал вывод, что иск

в этой части не подлежал удовлетворению в связи с пропуском срока исковой давности на основании пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса.

В силу статьи 207 Кодекса с истечением срока по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т.п.), к числу которых относится и требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами. Таким образом, истечение срока исковой давности по требованию общества к хлебной базе о взыскании суммы основного долга явилось бы основанием окончания срока исковой давности и по дополнительному требованию о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых на сумму основного долга. Однако судами были установлены обстоятельства, свидетельствующие о перерыве течения срока исковой давности по основному обязательству.

Следовательно, положение статьи 207 Кодекса с учетом буквального смысла разъяснения, данного этому положению пунктами 23 и 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», не могло послужить основанием для вывода суда кассационной инстанции об истечении срока исковой давности по требованию общества о взыскании с хлебной базы процентов за пользование чужими денежными средствами.

По смыслу пункта 3 статьи 395 Гражданского кодекса проценты за пользование чужими денежными средствами взимаются за каждый день просрочки. При этом обязательство по уплате этих процентов считается возникшим не с момента просрочки исполнения основного обязательства, а с истечением периода, за который эти проценты начисляются; срок же исковой давности по требованиям об уплате процентов должен исчисляться отдельно по каждому просроченному платежу за соответствующий период.

Таким образом, трехлетний срок исковой давности по требованию общества о взыскании с хлебной базы процентов за пользование чужими денежными средствами не истек в части процентов за трехлетний период, предшествующий дате предъявления иска о взыскании этих процентов, и у суда кассационной инстанции отсутствовали основания для отказа обществу в удовлетворении требования о взыскании с хлебной базы процентов в указанной части.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за весь период просрочки исполнения обязательств без учета заявления ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, не принимая во внимание момент возникновения обязательства по оплате процентов, определяемый исходя из правил, содержащихся в статье 395 Гражданского кодекса.

Кроме того, необоснованным является применение судами первой и апелляционной инстанций статьи 333 Гражданского кодекса к требованиям о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Согласно пункту 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами», если определенный в соответствии со статьей 395 Кодекса размер (ставка) процентов, уплачиваемых при неисполнении или просрочке исполнения денежного обязательства, явно несоразмерен последствиям просрочки исполнения денежного обязательства, суд, учитывая компенсационную природу процентов, применительно к статье 333 Кодекса, вправе уменьшить ставку процентов, взыскиваемых в связи с просрочкой исполнения денежного обязательства. При решении вопроса о возможности снижения применяемой ставки процентов суду следует учитывать изменения размера ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в период просрочки, а также иные обстоятельства, влияющие на размер процентных ставок.

При расчете суммы процентов истцом применена ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в размере 13 процентов, которая не изменилась за весь период просрочки исполнения обязательства. Таким образом, у судов отсутствовали основания для применения статьи 333 Гражданского кодекса.

При указанных обстоятельствах все названные судебные акты нарушают единобразие в толковании и применении арбитражными судами норм права о процентах за пользование чужими денежными средствами и в этой части подлежат отмене в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Костромской области от 21.05.2009 по делу № А31-238/2009, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 28.08.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.12.2009 по тому же делу в части процентов за пользование чужими денежными средствами отменить.

Дело в этой части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Костромской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Самовольная постройка

Решение о сносе самовольной постройки, которая отчуждена другому лицу, не может быть принято без привлечения в качестве ответчика лица, право собственности которого на спорную постройку зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сам по себе факт отмены разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не может служить основанием для квалификации постройки в качестве самовольной.

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 365/10 Москва, 15 июня 2010 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., Валевиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исаичева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявления Управления Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю и гражданина Костюченко Андрея Владимировича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 по делу № А33-14295/2008, постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009, определений Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.09.2009 и от 23.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — гражданина Костюченко А.В. (третьего лица) — Козлов А.С.;

от администрации города Сосновоборска (истца) — Романенко Е.О.

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

Администрация города Сосновоборска (далее — администрация) обратилась с ис ком к Управлению Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю в лице Сосновоборского отделения (далее — государственный регистратор) и к обществу с ограниченной ответственностью «Статус плюс» (далее — общество «Статус плюс») о признании недействительной государственной регистрации пра-

ва собственности общества «Статус плюс» на объекты недвижимости — нежилые здания общей площадью 251,10 кв. метра и 42,50 кв. метра, расположенные по адресу: Красноярский кр., г. Сосновоборск, ул. Ленинского комсомола, 23, корп. 1 и 2 соответственно; об исключении записей о государственной регистрации права собственности на указанные объекты за этим обществом из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) и об обязанности общества снести самовольные постройки и восстановить (рекультивировать) территорию строительства за свой счет.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен гражданин Костюченко А.В.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 05.03.2009 производство по делу в части требования об исключении записей о государственной регистрации права собственности из ЕГРП прекращено в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с отказом истца от данного требования.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 иск удовлетворен: государственная регистрация права собственности общества «Статус плюс» на названные объекты признана недействительной, суд обязал общество снести самовольные постройки и восстановить (рекультивировать) территорию строительства.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения, производство по апелляционной жалобе общества «Статус плюс» прекращено в связи с его ликвидацией применительно к пункту 5 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.09.2009 производство по кассационным жалобам государственного регистратора и Костюченко А.В. прекращено применительно к пункту 5 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.11.2009 определение от 18.09.2009 оставлено без изменения.

В заявлении, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора Управление Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю и гражданин Костюченко А.В. просят отменить их, ссылаясь на нарушение единства в толковании и применении судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на заявления администрация просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участующих в деле лиц,

Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды установили, что 28.03.2002 и 26.04.2002 обществу утверждены акты выбора земельных участков для строительства комплекса городского рынка и автозаправочной станции; 18.07.2002 между администрацией и обществом заключен договор аренды земли № 59, срок действия которого неоднократно продлевался путем заключения дополнительных соглашений к договору.

В дальнейшем 18.07.2002 и 14.02.2003 обществу выданы разрешения № 95 и № 95а на выполнение земляных и строительно-монтажных работ по строительству комплекса городского рынка.

Обществом 05.04.2003 и 04.08.2003 составлены акты рабочей комиссии о готовности законченных строительством объектов «автостоянка» и «открытый рынок».

Администрация на основании своего постановления от 15.07.2003 № 512 заключила с обществом «Статус плюс» договор от 04.08.2003 № 120 аренды земельного участка общей площадью 1738,27 кв. метра из земель поселений с кадастровым номером 24:56:0201006:0021 для эксплуатации открытого рынка сроком на 10 лет. Договор зарегистрирован 01.09.2003.

Согласно справке отдела архитектуры и градостроительства города Сосновоборска от 15.11.2005 законченные строительством объекты: автостоянка, открытый рынок, входящие в комплекс городского рынка, — соответствуют техническим регламентам и проектной документации.

Из заключения Службы архитектурно-строительного надзора и жилищного контроля администрации Красноярского края от 02.12.2005 следует, что представленная застройщиком разрешительная, исполнительная и приемо-сдаточная документация на объект «комплекс городского рынка» соответствует требованиям нормативных документов в области строительства.

Постановлением от 21.12.2005 № 1409 администрация утвердила разрешение на ввод в эксплуатацию объекта «комплекс городского рынка», однако постановлением от 18.09.2008 № 920 отменила указанное постановление.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что администрация правомерно отменила акт ввода объекта в эксплуатацию, руководствуясь положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», поскольку выявила несоблюдение установленных технических условий в связи с возведением объектов на городских канализационных и водопроводных сетях. На этом основании суд сделал вывод о том, что объекты возведены при отсутствии необходимых разрешений и с существенным нарушением строительных норм и правил.

Суд первой инстанции признал постройки самовольными и, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 2 Федер-

рального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», удовлетворил требование администрации о признании недействительной государственной регистрации права собственности общества «Статус плюс» на упомянутые объекты и обязал общество снести их.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции.

Между тем при принятии оспариваемых актов суды не учли следующее.

Спорная постройка создана на земельном участке, отведенном для целей строительства в порядке, установленном законом, и с получением на это необходимых разрешений, поэтому она не может быть квалифицирована в качестве самовольной по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лишь на том основании, что администрация 18.09.2008 отменила постановление от 21.12.2005 № 1409 об утверждении акта ввода объектов в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию послужило основанием для возникновения права собственности общества «Статус плюс» на спорные объекты, поэтому отмена упомянутого разрешения в административном порядке не может являться основанием для прекращения возникшего права и признания постройки самовольной.

Иные основания, указанные в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, для признания построек самовольными материалами дела не подтверждены и судами не установлены, поэтому оснований для квалификации построек в качестве самовольных по заявленным администрацией мотивам у судов не имелось.

Кроме того, суд первой инстанции установил, что спорные строения были проданы обществом «Статус плюс» гражданину Костюченко А.В. по договору купли-продажи от 28.01.2008, государственная регистрация перехода права собственности произведена 01.11.2008.

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. В случае отчуждения самовольной постройки ответчиком по иску о сносе данной постройки является ее приобретатель.

Таким образом, суды приняли решение о сносе постройки по требованию, предъявленному к ненадлежащему ответчику.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единство в толковании и применение арбитражными судами норм права.

Постановления Президиума

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 по делу № А33-14295/2008, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009, определения Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.09.2009 и от 23.11.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска администрации города Сосновоборска отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Ответчик по иску о сносе самовольной постройки**

Удовлетворение иска о сносе самовольной постройки, предъявленного к лицу, не владеющему спорным имуществом, не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 2404/10**

**Москва, 15 июня 2010 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление международной коммерческой компании «Фломис Трейдинг Лимитед» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2009 по делу № А40-54201/08-53-485 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — международной коммерческой компании «Фломис Трейдинг Лимитед» (третьего лица) — Вечкасов В.М.;

от Комитета государственного строительного надзора города Москвы (истца) — Залесов С.И.;

от Управы района Замоскворечье (третьего лица) — Маслова Е.А.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) — Бородуля Е.Ю.

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

Компания «Ралбек Интернешнл ЛТД» (Британские Виргинские острова; далее — компания «Ралбек Интернешнл ЛТД», компания), являясь собственником здания общей площадью 917,1 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, ул. Садов-

ническая, д. 20/13, стр. 2, осуществило надстройку в виде третьего и четвертого этажей, а также чердака, увеличив площадь объекта недвижимости до 2300 метров. Земельный участок площадью 0,067 кв. метра по адресу: Москва, ул. Садовническая, вл. 20/13, стр. 2, предоставлен компании в аренду на основании распоряжения префекта Центрального административного округа города Москвы от 10.08.2004 № 5285-р и договора аренды от 19.11.2004 № М-01-027751, заключенного с Департаментом земельных ресурсов сроком до 15.07.2029, для эксплуатации здания в административных целях и благоустройства.

Впоследствии на основании договора купли-продажи здания от 10.07.2008 № САД 20-13/07-08 компания «Ралбек Интернешнл ЛТД» произвела отчуждение здания международной коммерческой компании «Фломис Трейдинг Лимитед» (далее — компания «Фломис Трейдинг Лимитед»). Переход права собственности на здание зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 15.08.2008, номер регистрации 77-77-11/070/2008-910.

Префектура Центрального административного округа города Москвы (далее — префектура) и Комитет государственного строительного надзора города Москвы (далее — комитет) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к компании «Ралбек Интернешнл ЛТД» о признании надстройки в виде третьего, четвертого этажей и чердачных помещений указанного здания самовольной постройкой; об обязанности компании снести надстройку и привести здание в соответствие с технической документацией Центрального территориального бюро технической инвентаризации города Москвы по состоянию на 03.02.2000; о предоставлении префектуре права сноса незаконно возведенной надстройки за счет компании в случае неисполнения последней решения арбитражного суда в течение трех месяцев с момента его вступления в законную силу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2009 в удовлетворении иска отказано.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 06.10.2009 решение суда первой инстанции отменил, за исключением указания на перечисление с депозитного счета суда излишне уплаченных средств на проведение экспертизы, заявленные требования удовлетворил.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.12.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, компания «Фломис Трейдинг Лимитед» просит отменить постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, а также единобразия в их толковании и применении арбитражными судами, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В отзывах на заявление префектура и комитет 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 участующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, отметил, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, который не является ни титульным собственником спорного объекта, ни его фактическим владельцем. Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу, отразив его в мотивировочной части решения, что надстройка не является самовольной постройкой, так как истцами не представлены соответствующие доказательства этого (решение Городской комиссии по пресечению самовольного строительства при правительстве Москвы, оформленное протоколом от 20.03.2008 № 3, таким доказательством не является), к тому же спорный объект не может быть квалифицирован как самовольная постройка в смысле правил статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку право собственности ответчика на здание после возведения надстройки было зарегистрировано в установленном порядке, а впоследствии был зарегистрирован и переход этого права к компании «Фломис Трейдинг Лимитед».

Суд первой инстанции также указал, что согласно заключению эксперта, подготовленному в соответствии с определением суда первой инстанции от 22.01.2009 по настоящему делу, при возведении надстройки были соблюдены строительные нормы и правила, а ее снос (демонтаж) без повреждения остальных конструкций здания невозможен.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что компания «Ралбек Интернейшнл ЛТД»озвела третий и четвертый этажи, а также чердак здания без получения предусмотренного статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешения на строительство, следовательно, надстройка отвечает всем признакам самовольной постройки согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, земельный участок предоставлен ответчику в пользование на условиях аренды для эксплуатации существовавшего здания и благоустройства прилегающей территории без права возведения капитальных сооружений.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику. При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что надстройка была возведена компанией «Ралбек Интернейшнл ЛТД» без необходимых на то разрешений и регистрация права собственности этой компании на надстроенное здание произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве при отсутствии к тому оснований. Возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости от того, произведена государственная регистрация права или нет. Таким образом, у компании «Ралбек Интернейшнл ЛТД» не возникло в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на самовольную надстройку как на вновь созданный объект недвижимости, а следо-

вательно, надстроенное здание площадью 2300 кв. метров не могло стать объектом гражданского оборота и не могло быть продано компании «Фломис Трейдинг Лимитед».

На основании изложенных выводов суд апелляционной инстанции счел, что, поскольку право собственности компании «Фломис Трейдинг Лимитед» как на надстройку, так и на какие-либо другие помещения здания по установленным законом основаниям не возникло, иск предъявлен к надлежащему ответчику, и обязал компанию «Ралбек Интернешнл ЛТД» снести самовольно возведенную надстройку, основываясь на норме абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи.

Возвведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости от того, произведена государственная регистрация права или нет.

Однако, как установлено судами и следует из материалов дела, на момент предъявления иска право собственности на спорное здание было зарегистрировано за компанией «Фломис Трейдинг Лимитед» и оно находится в фактическом владении этой компании. Данные обстоятельства установлены судами и сторонами не оспариваются.

Удовлетворяя требование истцов о сносе самовольной надстройки и возлагая обязанность по ее демонтажу на ответчика по делу — компанию «Ралбек Интернешнл ЛТД», суд апелляционной инстанции и поддержавший его суд кассационной инстанции не приняли во внимание, что эта компания, осуществившая возведение надстройки, в настоящее время спорным объектом недвижимости не владеет, а поэтому не может выполнить демонтаж надстройки, не нарушая права компании «Фломис Трейдинг Лимитед», в чьем владении теперь находится здание.

Представляя одному из истцов — префектуре — право снести незаконно возведенную надстройку за счет ответчика в случае неисполнения им решения арбитражного суда в течение трех месяцев с момента его вступления в законную силу, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что и префектура не может реализовать данное право, не нарушив права компании «Фломис Трейдинг Лимитед».

Компания «Фломис Трейдинг Лимитед», являющаяся приобретателем и владельцем спорного здания, была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица.

Как следует из решения суда первой инстанции, этот суд со ссылкой на статью 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отказал компании «Ралбек Интернешнл ЛТД» в удовлетворении ходатайства о его замене на другого ответчика, так как истцы не согласились на замену ответчика либо привлечение нового собственника здания в качестве второго ответчика, что исключило возможность участия компании «Фломис Трейдинг Лимитед» в качестве ответчика по делу.

Правовая позиция, в соответствии с которой в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, не будь постройка самовольной, сформулирована в постановлении Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (пункт 24).

Таким образом, удовлетворение иска о сносе самовольной постройки, предъявленного к лицу, не владеющему спорным имуществом, не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем указанным положениям и правовым позициям, сформулированным в пунктах 23 и 28 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, противоречат выводы и суда первой инстанции.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. При этом положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возникает новый объект. Однако суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения этих работ.

То есть по настоящему делу суду необходимо определить, кто является надлежащим ответчиком по требованию о сносе надстройки как самовольной постройки, соблюdenы ли при сооружении надстройки требования, сформулированные в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, возможен ли ее снос.

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

Постановления Президиума

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 статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2009 по делу № А40-54201/08-53-485, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Право на приватизацию земельного участка**

Собственнику разрушенных объектов недвижимости правомерно отказано в удовлетворении требования о признании недействительным ненормативного акта государственного органа о распоряжении земельным участком, на котором они ранее находились, поскольку возможность их восстановления утрачена.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 292/10**

**Москва, 8 июня 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «РОУЗ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 30.12.2008 по делу № А51-10601/2008 1-325, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.09.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «РОУЗ» — Малиновский К.Ю.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае — Бровченко Ю.М.;

от 2245-го Отделения морской инженерной службы Тихоокеанского флота — Ходосов В.И.

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

Общество с ограниченной ответственностью «РОУЗ» (далее — общество «РОУЗ», общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании недействительным распоряжения Территориального управления Феде-

рального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае (ранее — Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю; далее — территориальное управление) от 24.07.2008 № 509-р «О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование 2245-му Отделению морской инженерной службы Тихоокеанского флота земельного участка с кадастровым номером 25:28:000000:10» (далее — распоряжение от 24.07.2008 № 509-р).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены 2245-е Отделение морской инженерной службы Тихоокеанского флота (далее — отделение морской инженерной службы), администрация города Владивостока.

Заявленное требование мотивировано тем, что общество «РОУЗ» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.03.2007 приобрело у гражданина Мусатова А.Е. 17 зданий военного городка, которые последний приобрел в собственность по договору от 04.07.2006 № 24-3/2555 купли-продажи высвобождаемого недвижимого военного имущества на аукционе. Право собственности Мусатова А.Е. на указанные объекты недвижимого имущества и переход права собственности на них к обществу «РОУЗ» были зарегистрированы в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Поскольку отчуждение упомянутых объектов производилось без земельных участков, на которых они расположены, в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации общество, являющееся собственником этих объектов, имеет право на приобретение или получение в аренду земельных участков, занятых ими и необходимых для их использования. Распоряжение территориального управления от 24.07.2008 № 509-р не соответствует положениям законодательства и нарушает права и законные интересы общества, так как земельный участок под объектами, принадлежащими ему на праве собственности, передан в постоянное (бессрочное) пользование отделению морской инженерной службы.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 30.12.2008 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 23.09.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «РОУЗ» просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении норм права, ссылаясь на то, что оспариваемый ненормативный акт препятствует реализации его права на земельные участки, на которых находятся приобретенные им в собственность объекты недвижимого имущества.

В отзыве на заявление территориальное управление просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей лиц, участвующих в деле, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

По итогам состоявшегося 30.06.2006 аукциона по продаже объектов высвобождаемого недвижимого военного имущества гражданин Мусатов А.Е. по договору купли-продажи от 04.07.2006 № 24-3/2555, заключенному с продавцом — специализированным государственным учреждением при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества», приобрел в собственность 17 зданий бывшего военного городка № 2, расположенных по адресу: г. Владивосток, о. Русский, пос. Поспелово, 25. Пунктом 5.1 договора предусматривалось, что земельный участок закрепляется за указанным имуществом и покупатель оформляет права землепользования в порядке, установленном законодательством.

Гражданин Мусатов А.Е. (продавец), зарегистрировав право собственности на приобретенные объекты недвижимого имущества, продал их обществу «РОУЗ» (покупателю) по заключенному между ними договору купли-продажи от 23.03.2007. Согласно пункту 5 этого договора качество продаваемого недвижимого имущества покупателем проверено, все недостатки имущества продавцом оговорены и покупателю известны, продавец также сообщил покупателю, что права на земельный участок под отчуждаемым недвижимым имуществом не оформлялись. На основании данного договора 25.05.2007 был зарегистрирован переход к обществу «РОУЗ» права собственности на 17 объектов бывшего военного городка. Из пункта 1 договора от 23.03.2007 купли-продажи недвижимого имущества и свидетельств о государственной регистрации права от 25.05.2007, выданных обществу «РОУЗ», следует, что общество приобрело 17 разрушенных объектов, из которых 5 объектов имели сохранность от 4 до 5 процентов, 7 объектов — от 10 до 34 процентов, 5 объектов — от 38 до 56 процентов.

Исходя из содержания и смысла пункта 1 статьи 36 во взаимосвязи с положениями статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации приобретение права на земельные участки связано со зданиями, строениями, сооружениями, находящимися на этих участках, и когда такие объекты недвижимого имущества находятся в разрушенном состоянии из-за ветхости, это означает, что в данном случае за собственником сохраняется право на земельные участки, на которых находятся объекты, при условии начала восстановления их в установленном порядке в течение трех лет, и только после их восстановления собственник объектов может воспользоваться исключительным правом, предусмотренным пунктом 1 статьи 36 Кодекса.

Упомянутые разрушенные объекты собственник эксплуатировать по назначению не мог. В установленные законом порядок и срок объекты собственником восстановлены не были. В настоящее время возможность их восстановления утрачена, поскольку территория, на которой они находились, предназначена для целевого использования в рамках утвержденной к федеральной целевой программе «Эко-

номическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья на период до 2013 года» подпрограммы «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе», действующей в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 19.04.2008 № 286, от 25.08.2008 № 644, от 10.01.2009 № 15, от 28.11.2009 № 965, для выполнения которой рассматриваются вопросы вывода с территории острова Русский объектов с целью создания для Российской Федерации необходимых базовых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

При таких обстоятельствах Президиум признал, что оснований, предусмотренных частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для удовлетворения заявленного требования не имеется.

Поскольку обжалуемые судебные акты не нарушают единства в толковании и применении арбитражными судами норм права, они подлежат оставлению без изменения.

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 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 30.12.2008 по делу № А51-10601/2008 1-325, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.09.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «РОУЗ» оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Правовой режим земельных участков национальных парков**

Отказ в государственной регистрации договора аренды земель национального парка является правомерным, поскольку отсутствует первоначальная государственная регистрация права федеральной собственности. Учреждение, владеющее землями национального парка на праве постоянного бессрочного пользования, не имеет права на передачу их в аренду.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 437/10**

**Москва, 18 мая 2010 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 по делу № А55-3596/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области — Файнгерш С.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Альпари» — Котлова И.В.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области — Жаркова Е.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Альпари» (далее — общество «Альпари, общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании недействительным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области в государственной регистрации договора аренды

ды от 22.09.2005 № 19 и об обязанности регистрационной службы осуществить регистрацию указанного договора.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 22.10.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области (далее — управление Росимущества) просит их отменить, ссылаясь на нарушение единобразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, регулирующих отношения по распоряжению землями национальных парков и государственной регистрации прав на эти объекты, и передать дело на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области поддерживает доводы управления Росимущества. Кроме того, управление на основании статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации просит произвести его замену на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Учитывая, что в силу части 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса, и принимая во внимание документальное подтверждение заявленного ходатайства, Президиум производит замену Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее — регистрационная служба) на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Общество «Альпари» и федеральное государственное учреждение «Национальный парк «Самарская Лука» (далее — учреждение) в отзывах на заявление просят оставить оспариваемые 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 оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Общество «Альпари» 19.11.2008 обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора аренды от 22.09.2005 № 19 земельного

участка с кадастровым номером 63:17:02 13 013:0020 площадью 1,445 гектара (далее — земельный участок), расположенного на территории национального парка «Самарская Лука» (далее — национальный парк), заключенного им с учреждением сроком до 22.09.2054.

Регистрационная служба сообщением от 02.12.2008 № 01/273/2008-394 отказалась в государственной регистрации договора аренды, мотивировав невозможность совершения этого регистрационного действия отсутствием кадастрового плана земельного участка, а также отсутствием государственной регистрации права собственности Российской Федерации на данный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и указав на несоответствие договора аренды требованиям статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс), запрещающей гражданам или юридическим лицам, обладающим земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования, распоряжаться ими, в том числе сдавать в аренду.

Суды трех инстанций, признавая отказ в регистрации договора аренды незаконным, исходили из следующего.

Согласно пункту 5 статьи 12 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее — Закон об особо охраняемых территориях), пункту 6 статьи 95 Земельного кодекса право собственности на национальные парки принадлежит Российской Федерации. Поскольку принадлежность земель национальных парков к федеральной собственности определена в силу закона, суды пришли к выводу о возможности государственной регистрации договора аренды без первоначальной государственной регистрации права собственности Российской Федерации на указанный земельный участок.

Суды также не согласились с оценкой регистрационной службой представленного на регистрацию договора аренды, полагая, что при заключении договора нарушений закона допущено не было.

Суды мотивировали свой вывод ссылкой на статью 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющей осуществлять на территории национальных парков рекреационную деятельность с соблюдением режима особой охраны национальных парков и предусматривающей, что порядок подготовки и заключения договора аренды земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Проверив порядок предоставления обществу «Альпари» земельного участка в аренду на соответствие требованиям Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.08.1996 № 926 (далее — Положение), в том числе на соответствие требованиям пункта 6 Положения о том, что земельные участки, природные объекты предоставляются в аренду по результатам конкурса или аукциона, суды установили: общество участвовало в конкурсе на право аренды участков особо охраняемых природных территорий, расположенных на террито-

рии национального парка, имело лицензию на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха на территории национального парка, выданную дирекцией учреждения. По результатам конкурса между учреждением и обществом был подписан договор о предоставлении в аренду земельного участка.

На основании статьи 17 Закона об особо охраняемых территориях и указанного Положения, с учетом изложенных обстоятельств суды сделали вывод о наличии у учреждения права на распоряжение земельным участком национального парка в виде передачи его в аренду обществу «Альпари» и о соблюдении порядка заключения договора аренды.

При этом суды также исходили из того, что, поскольку договор аренды был заключен в соответствии с требованиями Положения, действовавшего на период проведения конкурса и подписания договора, его последующая отмена до даты обращения общества за регистрацией не должна влиять на оценку договора и препятствовать регистрации.

Признавая необоснованным мнение регистрационной службы об отсутствии у учреждения права на распоряжение земельным участком со ссылкой на статью 20 Земельного кодекса, суды сделали вывод о том, что данная норма не подлежит применению к рассматриваемым отношениям.

Вывод судов основан на толковании статьи 3 Земельного кодекса, предусматривающей, что к отношениям по использованию и охране особо охраняемых природных территорий и объектов применяется законодательство об особо охраняемых природных территориях и объектах, специальные федеральные законы; имущественные отношения по владению, пользованию, распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В результате такого толкования суды сочли, что спорные отношения подлежат регулированию специальным законом — Законом об особо охраняемых территориях, и с учетом статьи 17 этого Закона, предусматривающей возможность передачи земельных участков в аренду, и соблюдения порядка передачи в аренду указанного земельного участка пришли к выводу о соответствии договора аренды требованиям закона.

Между тем судами не учтено следующее.

Как видно из упомянутого сообщения регистрационной службы, служба не опровергала принадлежности земельного участка к федеральной собственности, которая, как она сама отметила, установлена пунктом 6 статьи 95 Земельного кодекса и пунктом 5 статьи 12 Закона об особо охраняемых территориях.

Препятствием для регистрации договора аренды (в качестве обременения права) регистрационная служба указала отсутствие первоначальной регистрации права

федеральной собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как ранее возникшего.

При этом регистрационная служба исходила из требований статьи 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации, Закон), которой предусмотрено, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Вместе с тем государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации перехода данного права, возникших после введения в действие Закона ограничения (обременения) права или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Аналогичные положения содержатся в пункте 2 статьи 13 Закона о регистрации, предусматривающем возможность государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества только при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Более того, по мнению регистрационной службы, поскольку земельный участок в составе земель национального парка был передан учреждению в постоянное (бессрочное) пользование, последующее распоряжение им без предварительной регистрации права федеральной собственности является одновременно и нарушением пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым предусмотрено, что распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 этого Закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если названным Законом или другим федеральным законом не установлено иное.

Статьей 3.1 этого же Закона в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности подлежат отнесению и земельные участки, предоставленные некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти, а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и земли.

Национальный парк образован постановлением Совета Министров РСФСР от 28.04.1984 № 161 «О создании государственного природного национального парка «Самарская Лука». Согласно пункту 4.2 Положения об учреждении, утвержденного приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 09.03.2004 № 259, 69 000 гектаров переданы ему в постоянное (бессрочное) пользование.

Таким образом, с учетом того, что по двум указанным в упомянутом Законе основаниям спорный земельный участок является разграниченным, распоряжение им

без предварительной регистрации права федеральной собственности является недопустимым.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано, если правообладатель не представил на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и иные необходимые документы, которые необходимы для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

В качестве самостоятельного основания для отказа в регистрации договора аренды регистрационная служба указала на отсутствие у учреждения, владеющего земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, прав на распоряжение им.

Суды, проверяя это основание на соответствие закону, руководствовались положениями статьи 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющими учреждениям передавать находящиеся в их ведении земельные участки в аренду. Между тем суды не дали оценки указанному положению Закона об особо охраняемых территориях, соответствовавшему на момент его принятия Гражданскому кодексу Российской Федерации, с точки зрения положений принятого впоследствии Земельного кодекса.

Суды не учли, что в пункте 1 статьи 2 принятого в 2001 году Земельного кодекса, являющегося более поздним по отношению к Закону об особо охраняемых территориях законом, имеется такое положение: нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать этому Кодексу.

Таким образом, в связи с принятием Земельного кодекса отношения по распоряжению землями национальных парков, переданными на праве постоянного (бессрочного) пользования учреждениям, подлежали регулированию этим Кодексом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Согласно статье 29 Земельного кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, регистрационная служба правомерно, со ссылкой на статьи 20, 29 Земельного кодекса, указала на отсутствие у учреждения права на передачу земельного участка в аренду обществу «Альпари» как на препятствие для совершения заявленного обществом регистрационного действия.

Следовательно, оснований для признания отказа регистрационной службы в регистрации договора аренды как не соответствующего требованиям закона у судов не имелось.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единобразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 по делу № А55-3596/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Альпари» о признании недействительным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области в государственной регистрации договора аренды от 22.09.2005 № 19 и об обязании осуществить регистрацию указанного договора отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Правовой режим земельных участков национальных парков**

Отказ в государственной регистрации договора аренды земель национального парка является правомерным, поскольку отсутствует первоначальная государственная регистрация права федеральной собственности. Учреждение, владеющее землями национального парка на праве постоянного бессрочного пользования, не имеет права на передачу их в аренду.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 448/10**

**Москва, 18 мая 2010 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 05.05.2009 по делу № А55-3314/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области — Файнгерш С.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Спецмашстрой» — Анашкина О.В.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области — Жаркова Е.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Спецмашстрой» (далее — общество «Спецмашстрой», общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании недействительным отказа Управления Федеральной

регистрационной службы по Самарской области в государственной регистрации договора аренды от 10.08.2005 № 14 и об обязанности регистрационной службы осуществить регистрацию указанного договора.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 05.05.2009 требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 28.10.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области (далее — управление Росимущества) просит их отменить, ссылаясь на нарушение единства в толковании и применении арбитражными судами норм права, регулирующих отношения по распоряжению землями национальных парков и государственной регистрации прав на эти объекты, и передать дело на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области поддерживает доводы управления Росимущества. Кроме того, управление на основании статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации просит произвести его замену на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Учитывая, что в силу части 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса, и принимая во внимание документальное подтверждение заявленного ходатайства, Президиум производит замену Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее — регистрационная служба) на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Общество «Спецмашстрой» и федеральное государственное учреждение «Национальный парк «Самарская Лука» (далее — учреждение) в отзывах на заявление просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участников в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Общество «Спецмашстрой» 29.01.2009 обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора аренды от 10.08.2005 № 14 зе-

мельного участка с кадастровым номером 63:17:02 13 013:12 площадью 2 гектара (далее — земельный участок), расположенного на территории национального парка «Самарская Лука» (далее — национальный парк), заключенного им с учреждением сроком до 05.01.2054.

Регистрационная служба сообщением от 11.02.2009 № 01/027/2009-228 отказалась в государственной регистрации договора аренды, мотивировав невозможность совершения этого регистрационного действия отсутствием государственной регистрации права собственности Российской Федерации на данный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и указав на несоответствие договора аренды требованиям статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс), запрещающей гражданам или юридическим лицам, обладающим земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования, распоряжаться ими, в том числе сдавать в аренду.

Суды трех инстанций, признавая отказ в регистрации договора аренды незаконным, исходили из следующего.

Согласно пункту 5 статьи 12 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее — Закон об особо охраняемых территориях), пункту 6 статьи 95 Земельного кодекса право собственности на национальные парки принадлежит Российской Федерации. Поскольку принадлежность земель национальных парков к федеральной собственности определена в силу закона, суды пришли к выводу о возможности государственной регистрации договора аренды без первоначальной государственной регистрации права собственности Российской Федерации на указанный земельный участок.

Суды также не согласились с оценкой регистрационной службой представленного на регистрацию договора аренды, полагая, что при заключении договора нарушений закона допущено не было.

Суды мотивировали свой вывод ссылкой на статью 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющей осуществлять на территории национальных парков рекреационную деятельность с соблюдением режима особой охраны национальных парков и предусматривающей, что порядок подготовки и заключения договора аренды земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Проверив порядок предоставления обществу «Спецмашстрой» земельного участка в аренду на соответствие требованиям Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.08.1996 № 926 (далее — Положение), в том числе на соответствие требованиям пункта 6 Положения о том, что земельные участки, природные объекты предоставляются в аренду по результатам конкурса или аукциона, суды установили: общество участвовало в конкурсе на право аренды участков особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории национального парка, имело лицензию на осуществление деятельности по обе-

спечению регулируемого туризма и отдыха на территории национального парка, выданную дирекцией учреждения. По результатам конкурса между учреждением и обществом был подписан договор о предоставлении в аренду земельного участка.

На основании статьи 17 Закона об особо охраняемых территориях и указанного Положения, с учетом изложенных обстоятельств суды сделали вывод о наличии у учреждения права на распоряжение земельным участком национального парка в виде передачи его в аренду обществу «Спецмашстрой» и о соблюдении порядка заключения договора аренды.

При этом суды также исходили из того, что, поскольку договор аренды был заключен в соответствии с требованиями Положения, действовавшего на период проведения конкурса и подписания договора, его последующая отмена до даты обращения общества за регистрацией не должна влиять на оценку договора и препятствовать регистрации.

Признавая необоснованным мнение регистрационной службы об отсутствии у учреждения права на распоряжение земельным участком со ссылкой на статью 20 Земельного кодекса, суды сделали вывод о том, что данная норма не подлежит применению к рассматриваемым отношениям.

Выход судов основан на толковании статьи 3 Земельного кодекса, предусматривающей, что к отношениям по использованию и охране особо охраняемых природных территорий и объектов применяются законодательство об особо охраняемых природных территориях и объектах, специальные федеральные законы; имущественные отношения по владению, пользованию, распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В результате такого толкования суды сочли, что спорные отношения подлежат регулированию специальным законом — Законом об особо охраняемых территориях, и с учетом статьи 17 этого Закона, предусматривающей возможность передачи земельных участков в аренду, и соблюдения порядка передачи в аренду указанного участка пришли к выводу о соответствии договора аренды требованиям закона.

Между тем судами не учтено следующее.

Как видно из упомянутого сообщения регистрационной службы, служба не опровергала принадлежности земельного участка к федеральной собственности, которая, как она сама отметила, установлена пунктом 6 статьи 95 Земельного кодекса и пунктом 5 статьи 12 Закона об особо охраняемых территориях.

Препятствием для регистрации договора аренды (в качестве обременения права) регистрационная служба указала отсутствие первоначальной регистрации права федеральной собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как ранее возникшего.

При этом регистрационная служба исходила из требований статьи 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации, Закон), которой предусмотрено, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Вместе с тем государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации перехода данного права, возникших после введения в действие Закона ограничений (обременений) права или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Аналогичные положения содержатся в пункте 2 статьи 13 Закона о регистрации, предусматривающем возможность государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества только при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Более того, по мнению регистрационной службы, поскольку земельный участок в составе земель национального парка был передан учреждению в постоянное (бессрочное) пользование, последующее распоряжение им без предварительной регистрации права федеральной собственности является одновременно и нарушением пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым предусмотрено, что распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 этого Закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если названным Законом или другим федеральным законом не установлено иное.

Статьей 3.1 этого же Закона в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности подлежат отнесению и земельные участки, предоставленные некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти, а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и земли.

Национальный парк образован постановлением Совета Министров РСФСР от 28.04.1984 № 161 «О создании государственного природного национального парка «Самарская Лука». Согласно пункту 4.2 Положения об учреждении, утвержденного приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 09.03.2004 № 259, 69 000 гектаров переданы ему в постоянное (бессрочное) пользование.

Таким образом, с учетом того, что по двум указанным в упомянутом Законе основаниям спорный земельный участок является разграниченным, распоряжение им без предварительной регистрации права федеральной собственности является недопустимым.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано, если правообладатель не представил на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и иные необходимые документы, которые необходимы для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

В качестве самостоятельного основания для отказа в регистрации договора аренды регистрационная служба указала на отсутствие у учреждения, владеющего земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, прав на распоряжение им.

Суды, проверяя это основание на соответствие закону, руководствовались положениями статьи 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющими учреждениям передавать находящиеся в их ведении земельные участки в аренду. Между тем суды не дали оценки указанному положению Закона об особо охраняемых территориях, соответствовавшему на момент его принятия Гражданскому кодексу Российской Федерации, с точки зрения положений принятого впоследствии Земельного кодекса.

Суды не учли, что в пункте 1 статьи 2 принятого в 2001 году Земельного кодекса, являющегося более поздним по отношению к Закону об особо охраняемых территориях законом, имеется такое положение: нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать этому Кодексу.

Таким образом, в связи с принятием Земельного кодекса отношения по распоряжению землями национальных парков, переданными на праве постоянного (бессрочного) пользования учреждениям, подлежали регулированию этим Кодексом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Согласно статье 29 Земельного кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, регистрационная служба правомерно, со ссылкой на статьи 20, 29 Земельного кодекса, указала на отсутствие у учреждения права на передачу земельного участка в аренду обществу «Спецмашстрой» как на препятствие для совершения заявленного обществом регистрационного действия.

Следовательно, оснований для признания отказа регистрационной службы в регистрации договора аренды как не соответствующего требованиям закона у судов не имелось.

Постановления Президиума

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единобразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 05.05.2009 по делу № А55-3314/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.10.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Спецмашстрой» о признании недействительным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области в государственной регистрации договора аренды от 10.08.2005 № 14 и об обязанности осуществить регистрацию указанного договора отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Прекращение поручительства

Прекращение поручительства в связи с истечением срока существования права требования к поручителю означает, что у поручителя отсутствует процессуальное право признания иска, поэтому признание поручителем иска не может привести к возобновлению гражданско-правового отношения.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2751/10

Москва, 8 июня 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Новоселовой Л.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «СЭБ Банк» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.06.2009 по делу № А56-21592/2009, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — открытого акционерного общества «СЭБ Банк» — Селезнева И.Е.;

от общества с ограниченной ответственностью «Промтранс» (истца) — Соколов Г.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Фаэтон-Аэро» (ответчика) — Семенова Э.Е.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Промтранс» (далее — общество «Промтранс») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фаэтон-Аэро» (далее — общество «Фаэтон-Аэро») о взыскании 656 057 856 рублей за-

долженности и 113 636 867 рублей 87 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами на основании договоров купли-продажи облигаций от 25.12.2007 № 1, 2, 3, 4 и договора поручительства от 25.12.2007 № 2610/2007.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.06.2009 к участию в деле в качестве второго ответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «Фаэтон Девелопмент Груп» (далее — общество «Фаэтон Девелопмент Груп»).

Определением того же суда от 19.06.2009 открытому акционерному обществу «БАНК УРАЛСИБ» — кредитору по делу о банкротстве общества «Фаэтон-Аэро» — отказано в привлечении к участию в данном деле в качестве третьего лица.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.06.2009 исковое требование удовлетворено: с обществ «Фаэтон-Аэро» и «Фаэтон Девелопмент Груп» солидарно в пользу общества «Промтранс» взыскано 656 057 856 рублей задолженности и 113 636 867 рублей 87 копеек процентов.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 13.11.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций открытое акционерное общество «СЭБ Банк» (далее — банк) просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права.

В отзывах на заявление общества «Промтранс», «Фаэтон-Аэро» и «Фаэтон Девелопмент Груп» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, общество «Промтранс» (продавец) и общество «Фаэтон Девелопмент Груп» (покупатель) заключили четыре договора от 25.12.2007 (№ 1, 2, 3, 4) купли-продажи 629 783 бездокументарных облигаций общества «Фаэтон-Аэро-Финанс» (регистрационный номер выпуска 4-01-36146-R). В соответствии с условиями указанных договоров покупатель обязался произвести оплату приобретенных облигаций не позднее 31.12.2007.

В обеспечение этих обязательств общество «Фаэтон-Аэро» (поручитель) и общество «Промтранс» (кредитор) заключили договор поручительства от 25.12.2007 № 2610/2007 (далее — договор поручительства от 25.12.2007), согласно которому общество «Фаэтон-Аэро» обязалось отвечать солидарно с обществом «Фаэтон Девелопмент Груп» за исполнение договоров купли-продажи облигаций. Обязательства по оплате облигаций обществом «Фаэтон Девелопмент Груп» исполнены не были. Облигации переданы покупателю в день заключения договоров путем их зачисления депозитарием на счет депо покупателя.

При рассмотрении дела судом первой инстанции ответчики признали исковое требование в полном объеме.

В связи с названными обстоятельствами суд первой инстанции принял признание иска ответчиками и удовлетворил исковое требование.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали выводы суда первой инстанции.

Между тем судами не применены нормы гражданского права о поручительстве, подлежащие применению в настоящем деле.

В силу пункта 4 статьи 367 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано.

Согласно пункту 3.1 договора поручительства от 25.12.2007 договор действует до полного исполнения должником основного обязательства.

В соответствии со статьей 190 Кодекса установленный сделкой срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

С учетом изложенного предусмотренное в договоре поручительства от 25.12.2007 условие о действии поручительства до фактического исполнения основного договора не может считаться условием о сроке.

Исходя из пункта 4 статьи 367 Кодекса в случаях, когда срок в договоре поручительства не установлен, поручительство прекращается, если кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иск к поручителю.

С учетом данной позиции договор поручительства от 25.12.2007 действовал до 11.01.2009. Настоящий иск к поручителю предъявлен 20.04.2009, когда обязательство поручителя прекратилось.

С учетом прекращения поручительства в связи с истечением срока, а также факта возбуждения в отношении поручителя дела о несостоятельности (банкротстве) у судов отсутствовали основания для принятия признания обществом «Фаэтон-Аэро»

Постановления Президиума

иска как противоречащего закону и нарушающему права других лиц в силу пункта 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы ответчиков об отсутствии права банка на обжалование судебных актов по делу подлежат отклонению по следующим основаниям.

Определениями Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.06.2009 и от 29.06.2009 в отношении общества «Фаэтон-Аэро» возбуждено дело о банкротстве № А56-30457/2009 и введена процедура наблюдения.

Определением суда от 16.10.2009 требования общества «Промтранс» к обществу «Фаэтон-Аэро» на основании решения суда по настоящему делу включены в реестр требований кредиторов (далее — реестр).

Определением суда от 23.10.2009 задолженность общества «Фаэтон-Аэро» перед банком включена в реестр.

Учитывая, что дело о банкротстве общества «Фаэтон-Аэро» возбуждено до рассмотрения настоящего спора по существу, принятие решения по данному делу затрагивает права и законные интересы банка как конкурсного кредитора, который не может быть лишен своего права на возражения относительно требований других кредиторов, предусмотренного пунктом 3 статьи 100 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Поскольку требования общества «Промтранс» к обществу «Фаэтон-Аэро» включены в реестр на основании вступившего в законную силу решения суда по настоящему делу, право банка на возражения может быть реализовано только в рамках этого дела путем обжалования принятых судебных актов.

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 статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.06.2009 по делу № А56-21592/2009, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.11.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении искового требования общества с ограниченной ответственностью «Промтранс» отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Договор аренды земельного участка**

Оспариваемые судебные акты отменены в части, дело направлено на новое рассмотрение в части отказа в возврате арендодателю земельного участка площадью 32 кв. метра, поскольку к участию в деле не привлечен собственник движимого объекта, который фактически использует этот земельный участок.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 11614/09**

**Москва, 1 июня 2010 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление администрации города Сургута о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры от 26.01.2009 по делу № А75-8101/2008, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.11.2009 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя — администрации города Сургута — Карлов Н.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., а также объяснения представителя участникоа в деле лица, Президиум установил следующее.

Администрация города Сургута (далее — администрация, арендодатель) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа — Югры с иском к индивидуальному предпринимателю Нуралиеву Ф.Д. о гаглы о возврате земельного участка площадью 32 кв. метра (из них 18 кв. метров получены по договору аренды, 14 кв. метров заняты самовольно), расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Профсоюзов у ГСК № 21, освобожденным от временного объекта — мастерской «Шиномонтаж», и взыскании арендной платы в размере 161 рубля 29 копеек за пользование земельным участком.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры от 26.01.2009 иск удовлетворен в части взыскания 161 рубля 29 копеек, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 27.11.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов администрация просит их изменить в части отказа в удовлетворении требования о возврате земельного участка площадью 32 кв. метра, полагая, что данные судебные акты в этой части нарушают единство в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя заявителя, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат частичной отмене, а дело — передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между администрацией и индивидуальным предпринимателем Нуралиевым Ф.Д. оглы (далее — предприниматель, арендатор) заключен договор от 30.06.2000 № 489/7976 на аренду земельного участка площадью 18 кв. метров для размещения мастерской «Вулканизация» по адресу: ул. Профсоюзов у ГСК № 21 сроком до 15.06.2001 (далее — договор). После истечения срока действия договора арендатор продолжал пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны арендодателя, поэтому на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс) договор возобновил свое действие на прежних условиях на неопределенный срок.

Специалистом отдела муниципального земельного контроля департамента имущественных и земельных отношений администрации города Сургута 25.01.2008 обследован указанный земельный участок и установлено, что на нем размещен павильон — мастерская «Шиномонтаж» площадью 32 кв. метра (далее — мастерская), то есть выявлен факт самовольного занятия земельного участка площадью 14 кв. метров. Данные обстоятельства подтверждаются составленным по результатам обследования актом от 25.01.2008 № 68, а также объяснениями предпринимателя от 25.01.2008.

Из фототаблицы, приобщенной к материалам дела, следует, что мастерская представляет собой единый объект.

Предприниматель, нарушив условия договора и требования земельного законодательства, установил мастерскую, самовольно заняв земельный участок площадью 14 кв. метров. В связи с этим арендодатель правомерно заявил требование и о возврате самовольно занятого земельного участка.

В силу части 2 статьи 610 Гражданского кодекса в случае, когда договор аренды заключен (или возобновлен) на неопределенный срок, каждая из сторон вправе

в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Департамент имущественных и земельных отношений администрации письмом от 01.02.2008 № 14-668/8 (06) уведомил арендатора о том, что из-за невнесения арендных платежей за пользование земельным участком (нарушение пункта 3.2 договора) и использования земельного участка большей площади, чем предоставлен по договору (нарушение пункта 1.1), администрация как арендодатель в одностороннем порядке полностью отказалась от исполнения договора.

Пунктом 1.1 договора стороны предусмотрели, что после истечения указанного в договоре срока его действие прекращается; земельный участок передается арендодателю в состоянии и качестве, не хуже первоначального, со сносом мастерской за счет собственных средств арендатора в течение семи дней.

Поскольку арендатор не возвратил арендованное имущество, арендодатель обратился в арбитражный суд с требованием о возврате земельного участка площадью 18 кв. метров (на основании статьи 622 Гражданского кодекса) и самовольно занятого земельного участка площадью 14 кв. метров (на основании статьи 301 Гражданского кодекса) — всего 32 кв. метра.

Суды отказали в удовлетворении иска в части возврата земельного участка площадью 32 кв. метра, посчитав, что администрация не представила доказательств нахождения данного земельного участка в пользовании предпринимателя, так как он продал по договору купли-продажи от 07.05.2008 мастерскую, расположенную на этом земельном участке и не являющуюся объектом недвижимого имущества, гражданину Ханахмамедову А.К. оглы.

Однако отказ в иске противоречит требованиям статьи 622 Гражданского кодекса, в силу которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил. Кроме того, судом не рассматривался вопрос о необходимости применения к взаимоотношениям сторон положений статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, обеспечивающей защиту прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения.

Суд первой инстанции, установив, что право собственности на мастерскую принадлежит Ханахмамедову А.К. оглы, должен был привлечь его к участию в деле, поскольку без собственника вопрос об освобождении земельного участка от его движимого имущества не может быть решен.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части как нарушающие единство в толковании и применении арбитражными судами норм права. Дело в отмененной части подлежит передаче на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязатель-

Постановления Президиума

ным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры от 26.01.2009 по делу № А75-8101/2008, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.11.2009 по тому же делу в части отказа в возврате земельного участка площадью 32 кв. метра отменить.

Дело в отмененной части передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Компенсация расходов органа местного самоуправления**

Возложение на органы местного самоуправления обязанности по представлению жилых помещений участковым уполномоченным милиции по договору социального найма предполагает полную компенсацию из федерального бюджета возникающих при ее осуществлении дополнительных расходов органа местного самоуправления и гарантирует право собственности муниципального образования.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 2280/10**

**Москва, 8 июня 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление администрации города Перми о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Пермского края от 29.05.2009 по делу № А50-4364/2009-Г16, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 05.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от Министерства внутренних дел Российской Федерации (ответчика) — Ивашечкина С.В.;

от Министерства финансов Российской Федерации (ответчика) — Нечаев М.В., Петлина Н.Б.

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

Администрация города Перми (далее — администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Пермского края с иском к Министерству внутренних дел Российской Федерации, Главному управлению внутренних дел по Пермскому краю, Министерству финансов Российской Федерации, Управлению Федерального казначейства по Пермскому краю о взыскании с казны Российской Федерации в пользу муниципального образования «Город Пермь» 1 639 225 рублей расходов,

связанных с предоставлением жилья участковому уполномоченному милиции Караколову А.С.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 29.05.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 05.11.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

Суды исходили из отсутствия оснований для возложения ответственности в виде убытков на казну Российской Федерации, ссылаясь на то, что предоставление во исполнение решения районного суда квартиры участковому уполномоченному милиции по договору социального найма не привело к отчуждению собственности или изменению статуса спорной квартиры.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзывах на заявление Министерство финансов Российской Федерации, Министерство внутренних дел Российской Федерации, Главное управление внутренних дел по Пермскому краю просят оставить данные 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 оспариваемые судебные акты подлежат отмене, исковое требование администрации — удовлетворению по следующим основаниям.

Решением Ленинского районного суда города Перми от 23.07.2007 по делу № 2-1459/97, вступившим в законную силу, на администрацию возложена обязанность по предоставлению Караколову А.С. и членам его семьи квартиры общей площадью 39,92 кв. метра по договору социального найма в пределах города Перми.

Во исполнение указанного решения на основании приказа управления жилищных отношений администрации от 24.01.2008 № 19-ж истец предоставил по договору социального найма Караколову А.С. на состав семьи из четырех человек двухкомнатную квартиру общей площадью 42,5 кв. метра, расположенную по адресу: г. Пермь, ул. Гремячий лог, д.1, кв. 6.

Перданная в социальный наем квартира, стоимость которой составляет 1 639 225 рублей, являлась собственностью муниципального образования «Город Пермь», но в результате исполнения названного решения суда общей юрисдикции

квартира выбыла из его владения, в связи с чем бюджету города Перми причинены расходы.

Согласно пункту 3 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Данные жилые помещения предоставляются в установленном названным Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

Согласно статье 30 Закона Российской Федерации от 18.04.1991 № 1026-1 «О милиции» (далее — Закон о милиции) сотрудникам милиции, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, жилая площадь в виде отдельной квартиры или дома по установленным законодательством нормам предоставляется соответствующими органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и организациями в первоочередном порядке, а участковым уполномоченным милиции — не позднее шести месяцев с момента вступления в должность.

Законом о милиции, иными нормативными актами не установлен порядок предоставления жилых помещений участковым уполномоченным милиции, в связи с чем таким гражданам возможно предоставление помещений по договорам социального найма.

Возложение на органы местного самоуправления обязанности по предоставлению жилых помещений участковым уполномоченным милиции по смыслу части 2 статьи 132 Конституции Российской Федерации предполагает полную компенсацию из федерального бюджета возникающих при ее осуществлении дополнительных расходов органа местного самоуправления и гарантирует право собственности муниципального образования (статьи 132, 133 Конституции Российской Федерации). Только при таких условиях не нарушается самостоятельность муниципального образования в распоряжении местными финансами и бюджетом согласно статье 31 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 15.02.2005 № 58-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы администрации города Коряжма Архангельской области на нарушение конституционных прав местного самоуправления положением части первой статьи 30 Закона Российской Федерации «О милиции», часть 1 статьи 30 Закона о милиции, обязывающая органы местного самоуправления обеспечивать работников милиции жилой площадью, не может рассматриваться как нарушающая самостоятельность и права местного самоуправления и, следовательно, как противоречащая Конституции Российской Федерации, поскольку предполагает компенсацию соответствующих расходов.

Положения статьи 30 Закона о милиции в ее конституционно-правовом смысле в действующей системе правового регулирования означают установление взаимных обязанностей органов местного самоуправления — предоставить участковым уполномоченным милиции жилую площадь, а федеральных органов государственной власти — компенсировать из федерального бюджета дополнительные расходы, возникшие при осуществлении указанной обязанности органов местного самоуправления.

Возмещение расходов администрации на обеспечение жильем участкового уполномоченного милиции не может ставиться в зависимость от выбытия жилого помещения из муниципальной собственности. Юридическое значение имеют факт предоставления муниципального жилого помещения участковому уполномоченному милиции, относящемуся к иной (дополнительной) категории граждан, и то, что это жилое помещение является муниципальной собственностью и предназначено для реализации целей муниципального образования.

Представив жилое помещение Каракулеву А.С., администрация в силу жилищного законодательства не может свободно распоряжаться этой квартирой, поскольку она обременена жилищными правами граждан и, соответственно, за счет данного жилого помещения не может исполнить собственные обязательства. Следовательно, для исполнения своих основных обязательств, возложенных Жилищным кодексом Российской Федерации, администрация будет вынуждена приобрести аналогичное жилое помещение по рыночной стоимости.

Администрация выполнила свою обязанность по предоставлению жилого помещения участковому уполномоченному милиции Каракулеву А.С., однако федеральный орган государственной власти встречную обязанность не выполнил, расходы администрации на исполнение названных полномочий не компенсировал.

Пробел в законодательном регулировании, сохраняющийся в результате бездействия законодательных (представительных) органов государственной власти и представительных органов местного самоуправления, не может служить непреодолимым препятствием для разрешения спорных вопросов, если от этого зависит реализация вытекающих из Конституции Российской Федерации прав и законных интересов граждан. До устранения этого пробела взыскание должно осуществляться из казны Российской Федерации в лице ее финансового органа — Министерства финансов Российской Федерации.

Поскольку граждане не являются участниками межбюджетных отношений и исполнение судебных решений не должно ставиться в зависимость от действий тех или иных государственных органов, умаляя сущность судебной защиты, администрация не могла отказать Каракулеву А.С. в предоставлении жилого помещения, предназначенного для исполнения собственных обязательств.

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

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 статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Пермского края от 29.05.2009 по делу № А50-4364/2009-Г16, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 05.11.2009 по тому же делу отменить.

Взыскать с казны Российской Федерации в лице Министерства финансов Российской Федерации в пользу администрации города Перми 1 639 225 рублей.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Неосновательное обогащение**

Средства, уплаченные по договору аренды, подлежат возврату, поскольку арендованные помещения находятся в оперативном управлении арендатора.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 181/10**

**Москва, 8 июня 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.06.2009 по делу № А65-13326/2008-СГ2-55, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 19.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (ответчика) — Афлиева Л.Р.;

от государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный торгово-экономический университет» (истца) — Власов А.Ю., Шутенко В.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителей участников в деле лиц, Президиум установил следующее.

Между Комитетом по управлению коммунальным имуществом администрации города Казани (арендодателем) и государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Российский государственный торгово-экономический университет» (Казанским институтом — филиалом РГТЭУ) (далее — университет) (арендатором) 01.11.2004 был заключен договор аренды го-

родского имущества № 6069-9 сроком действия с 01.11.2004 по 30.10.2005 и арендатором по акту приема-передачи от 01.11.2004 принят в пользование нежилые помещения общей площадью 1432,6 кв. метра, расположенные по адресу: г. Казань, ул. Кремлевская, д. № 25/22, литеры 1-6.

Во исполнение условий договора арендатор перечислил на расчетный счет арендодателя 187 692 рубля арендной платы (платежные поручения от 19.07.2005 № 448, от 10.08.2005 № 494, от 29.09.2005 № 557, от 01.11.2005 № 669).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.10.2007 по другому делу (№ А65-18040/2007-СГ2-6), вступившим в законную силу, установлено, что арендованные нежилые помещения являются федеральной собственностью.

На основании изложенного университет обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к муниципальному учреждению «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее — Комитет земельных и имущественных отношений) о взыскании 187 692 рублей неосновательного обогащения и 15 132 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.07.2008 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Республике Татарстан.

Определением того же суда от 17.09.2008 к участию в деле привлечены: в качестве второго ответчика Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, — Финансовое управление муниципального образования города Казани.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.11.2008 иск удовлетворен.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2009 решение первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 02.04.2009 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

При новом рассмотрении спора к участию в деле в качестве третьего ответчика привлечено муниципальное образование города Казани в лице его Исполнительного комитета (далее — муниципальное образование).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.06.2009 иск удовлетворен частично: с муниципального образования за счет его казны взыскано 168 922 рубля неосновательного обогащения, с Комитета земельных и имущественных отношений — 18 770 рублей неосновательного обогащения. В остальной части иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2009 решение от 03.06.2009 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 19.11.2009 решение от 03.06.2009 и постановление от 04.08.2009 отменил в части взыскания с муниципального образования суммы неосновательного обогащения и взыскал с Комитета земельных и имущественных отношений в пользу университета 187 692 рубля. В иске к остальным ответчикам отказано. Решение от 03.06.2009 и постановление от 04.08.2009 в части отказа в остальной части иска оставлены без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов Комитет земельных и имущественных отношений, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, просит отменить решение суда первой инстанции от 03.06.2009 и постановление суда апелляционной инстанции от 04.08.2009 в части взыскания с него 18 700 рублей неосновательного обогащения, постановление суда кассационной инстанции от 19.11.2009 — отменить полностью.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участников в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В результате исследования правоустанавливающих документов о создании университета суды пришли к обоснованному выводу о том, что данное государственное образовательное учреждение правомерно владело и пользовалось закрепленным за ним федеральным имуществом на праве оперативного управления, поэтому у него отсутствовали обязательства по уплате арендной платы.

При указанных обстоятельствах суд кассационной инстанции постановлением от 19.11.2009 правомерно удовлетворил исковое требование о возврате суммы неосновательного обогащения.

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 Поволжского округа от 19.11.2009 по делу № А65-13326/2008-СГ2-55 Арбитражного суда Республики Татарстан оставить без изменения.

Заявление муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Защита исключительного права на товарный знак**

Поскольку исключительное право истца на товарный знак согласно свидетельству о его регистрации возникло ранее права на фирменное наименование ответчика, доказательств наличия лицензионного соглашения с правообладателем товарного знака о его использовании ответчиком суду не представлено, тогда как возможность введения в заблуждение потребителей вследствие использования сторонами сходных обозначений была установлена, у судов не было оснований для вывода о преимуществе фирменного наименования перед сходным товарным знаком и отказа в удовлетворении требований о частичном запрете на использование спорного обозначения в фирменном наименовании.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

**№ 985/10**

**Москва, 25 мая 2010 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Исаичева В.Н., Козловой О.А., Моисеевой Е.М., Нешатаевой Т.Н., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Финвест» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 07.05.2009 по делу № А40-56945/08-5-500, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.12.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Финвест» (истца) — Лабзин М.В., Чваненко Д.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Русский проект-технология» (ответчика) — Карнов А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения присутствующих в заседании представителей участников в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Финвест» (далее — общество «Финвест», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу

с ограниченной ответственностью «Русский проект-технология» (далее — общество «Русский проект-технология», ответчик) об обязанности прекратить использование комбинированного товарного знака, содержащего словесное обозначение «Русский проект» (далее — спорное обозначение), зарегистрированного по свидетельству № 157819 на имя истца, удалении этого обозначения с материалов, сопровождающих оказание услуг 35-го, 37-го, 39-го, 42-го классов МКТУ, а также с Интернет-сайта [www.rp1990.ru](http://www.rp1990.ru), обязанности опубликовать решение суда, взыскания компенсации в размере 2 000 000 рублей.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены гражданин Литвинский Э.М., общества с ограниченной ответственностью «ГРИНВИЧ» и «Инторгтехника».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.05.2009 исковые требования удовлетворены частично: ответчику запрещено использовать спорное обозначение в сфере проектирования, установки, ремонта, продаж, проката оборудования и мебели для предприятий общественного питания, торговли, временного проживания, он обязан удалить это обозначение с материалов, которыми сопровождается выполнение работ и оказание услуг в указанной сфере, в том числе с документации, рекламных вывесок (включая вывески и печатные материалы, предназначенные для проведения выставки «Пир 2008»); взыскана компенсация в размере 200 000 рублей за нарушение исключительного права на товарный знак; в остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 11.12.2009 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре данных судебных актов в порядке надзора истец просит их отменить, поскольку отказ в удовлетворении иска в части запрета ответчику использовать фирменное наименование со спорным обозначением в сфере проектирования, установки, ремонта, продаж, проката оборудования и мебели для предприятий общественного питания, торговли, временного проживания противоречит пункту 6 статьи 1252 Гражданского кодекса Российской Федерации, и принять по делу новый судебный акт.

В отзыве на заявление общество «Русский проект-технология» просит оспориваемые судебные акты оставить без изменения, считая, что спорное обозначение включено в состав фирменного наименования с согласия прежнего правообладателя товарного знака, являвшегося учредителем общества «Русский проект-технология», следовательно, его использование не может быть признано нарушением прав нового владельца товарного знака.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Общество «Финвест» на основании договора от 14.02.2008 № 3-14-02/08 об отчуждении исключительного права на товарный знак, зарегистрированного в Российском агентстве по патентам и товарным знакам (Роспатенте) 31.03.2008, заключенного с прежним правообладателем данного знака — обществом «Инторгтехника», является правообладателем комбинированного товарного знака со словесным обозначением «Русский проект. Для тех, кто работает» (свидетельство о регистрации от 31.10.1997 № 157819) в отношении ряда работ и услуг 35-го, 37-го, 39-го, 42-го классов МКТУ.

Исковые требования мотивированы тем, что ответчик незаконно использует сходное до степени смешения с товарным знаком истца словесное обозначение «Русский проект» в своем фирменном наименовании и при оказании услуг, аналогичных видам деятельности истца.

Факт оказания ответчиком таких услуг сторонами в суде не оспаривался, однако ответчик настаивал на том, что при их оказании использует не товарный знак истца, а свое зарегистрированное фирменное наименование (уполномоченный государственный орган зарегистрировал общество «Русский проект-технология» в качестве юридического лица 07.02.2007).

Суд, проведя сравнительный анализ товарного знака истца и спорного обозначения, используемого ответчиком, пришел к выводу, что они сходны до степени смешения, поскольку на основании пункта 14.4.2 Правил составления, подачи и рассмотрения заявки на регистрацию товарного знака и знака обслуживания, утвержденных приказом Роспатента от 05.03.2003 № 32, обозначение считается сходным до степени смешения с другим обозначением, если оно ассоциируется с ним в целом, несмотря на их отдельные отличия.

Учитывая положения подпункта 14.4.2.4 указанных Правил при установлении сходства обозначений до степени смешения, суд принял во внимание, что спорное обозначение занимает доминирующее положение в товарном знаке.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1484 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс) никто не вправе использовать без разрешения правообладателя сходные с его товарным знаком обозначения в отношении товаров, для индивидуализации которых товарный знак зарегистрирован, или однородных товаров, если в результате такого использования возникает вероятность смешения.

Поскольку доказательств получения от правообладателя разрешения на использование товарного знака со словесным обозначением «Русский проект» общество «Русский проект-технология» не представило, суд первой инстанции, установив, что использование ответчиком обозначения, сходного до степени смешения с товарным знаком истца, осуществляется без согласия правообладателя, удовлетворил требования истца частично.

При этом доводы ответчика о том, что при оказании услуг в сфере проектирования, установки, ремонта, продаж, проката оборудования и мебели для предприятий общественного питания, торговли, временного проживания им используется

его фирменное наименование, судом отклонены со ссылкой на статью 10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, согласно которой все действия, способные каким бы то ни было способом вызвать смешение в отношении предприятия, продуктов или промышленной или торговой деятельности конкурента, подлежат запрету.

С учетом перечисленных обстоятельств суд первой инстанции, руководствуясь статьей 1515 Гражданского кодекса, взыскал с нарушителя компенсацию за незаконное использование чужого товарного знака в размере 200 000 рублей.

Общество «Финвест» сочло неправомерным решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требования о запрещении обществу «Русский проект-технология» использовать спорное обозначение в составе своего фирменного наименования, поэтому обратилось в суд апелляционной инстанции. Ответчик также обжаловал решение суда первой инстанции.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, указал, что не подлежало удовлетворению требование о запрете использовать спорное обозначение в отношении всех видов деятельности ответчика, так как юридическое лицо имеет право использовать в своей деятельности фирменное наименование, определенное в соответствии с законом, которое с согласия прежнего правообладателя товарного знака, учредителя ответчика, включает спорное обозначение.

Суд отклонил довод истца о нарушении ответчиком его исключительного права на товарный знак после отчуждения исключительного права правообладателем и приобретения его обществом «Финвест» путем использования обозначения в фирменном наименовании ответчика со ссылкой на то, что передача такого права не делает согласие прежнего правообладателя, выраженное в момент учреждения общества «Русский проект-технология», неправомерным.

Суд кассационной инстанции указал также, что права истца не нарушены действиями ответчика, поскольку общество «Русский проект-технология» было зарегистрировано в качестве юридического лица с фирменным наименованием 07.02.2007, в то время как истец приобрел исключительные права на товарный знак 14.02.2008.

Однако названные выводы свидетельствуют о неправильном применении судами апелляционной и кассационной инстанций статьи 1252 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 6 названной статьи, если различные средства индивидуализации (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания, коммерческое обозначение) оказываются тождественными или сходными до степени смешения и в результате такого тождества или сходства могут быть введены в заблуждение потребители и (или) контрагенты, преимущество имеет средство индивидуализации, исключительное право на которое возникло ранее. Обладатель такого исключительного права может в порядке, установленном Гражданским кодексом, требовать признания недействительным предоставления правовой охраны товарному знаку (знаку обслуживания) либо полного или частичного запрета на использова-

ние фирменного наименования или коммерческого обозначения. Под частичным запретом на использование в отношении фирменного наименования понимается запрет на его использование в определенных видах деятельности.

Указанная норма предоставляет преимущество вознившему ранее средству индивидуализации, не связывает его с моментом получения исключительных прав правообладателем по договору об отчуждении товарного знака от прежнего правообладателя, но требует исследования вопроса о возможности в результате сходства двух объектов введение в заблуждение потребителя и (или) контрагента.

Поскольку исключительное право на товарный знак согласно свидетельству о его регистрации № 157819 возникло 31.10.1997, право на фирменное наименование ответчика — 07.02.2007 (доказательств наличия лицензионного соглашения с правообладателем не представлено), тогда как возможность введения в заблуждение сходными средствами индивидуализации установлена, у судов не было оснований для вывода о преимуществе фирменного наименования перед сходным товарным знаком и отказа в удовлетворении требования о частичном запрете на использование спорного обозначения в фирменном наименовании.

Требование о частичном запрете на использование спорного обозначения в фирменном наименовании означает запрет на его использование в определенных видах деятельности, а именно тех, при осуществлении которых под этим фирменным наименованием и создается конкуренция с товарным знаком. Кроме того, согласно пункту 3 статьи 1250 Гражданского кодекса отсутствие вины нарушителя, на что в заседании ссыпалось общество «Русский проект-технология», не освобождает его от обязанности прекратить нарушение интеллектуальных прав.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единство в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене в части.

Требование о частичном запрете на использование обозначения «Русский проект» в фирменном наименовании ответчика также подлежит удовлетворению.

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 статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 07.05.2009 по делу № А40-56945/08-5-500, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2009, постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.12.2009

Постановления Президиума

по тому же делу в части отказа в удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «Финвест» о частичном запрете обществу с ограниченной ответственностью «Русский проект-технология» на использование спорного обозначения «Русский проект» в фирменном наименовании в сфере проектирования, установки, ремонта, продажи, проката оборудования и мебели для предприятий общественного питания, торговли, временного проживания отменить.

Названное требование удовлетворить.

Запретить ответчику использование спорного обозначения «Русский проект» в фирменном наименовании в сфере проектирования, установки, ремонта, продажи, проката оборудования и мебели для предприятий общественного питания, торговли, временного проживания.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*