

# ПОСТАНОВЛЕНИЯ

## Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

### ПРИМЕНЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

#### Регистрация выпуска акций

Пропуск срока представления документов для государственной регистрации выпуска акций, установленного Федеральным законом от 10.12.2003 № 174-ФЗ «О регистрации выпусков акций, размещенных до вступления в силу Федерального закона «О рынке ценных бумаг» без государственной регистрации», не является основанием для отказа в регистрации, поскольку такое основание не предусмотрено статьей 21 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (в редакции Федерального закона от 28.12.2002 № 185-ФЗ).

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 12525/08 Москва, 2 февраля 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., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Подъячева И.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. —

рассмотрел заявление компании «DMB & B CENTRAL EUROPE, INC» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 06.02.2008 по делу № А40-58366/07-21-401 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.06.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — компании «DMB & B CENTRAL EUROPE, INC» — Липаев Ф.А.;

от Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе — Капкаев А.Р., Лукьянова О.Т.

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

Закрытое акционерное общество «ДМБ энд Б» (далее — ЗАО «ДМБ энд Б», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании недействительным отказа Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе (далее — РО ФСФР России в ЦФО) в государственной регистрации выпуска ценных бумаг общества, оформленного приказом РО ФСФР России в ЦФО от 03.08.2007 № 1414, и обязанности проинформировать государственную регистрацию данного выпуска ценных бумаг.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.02.2008 в удовлетворении требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 05.06.2008 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора компания «DMB & B CENTRAL EUROPE, INC» (далее — компания) просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права и нарушение прав компании по реализации акций ЗАО «ДМБ энд Б», поскольку она является единственным акционером общества и его учредителем.

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

Как следует из материалов дела, приказом РО ФСФР России в ЦФО от 03.08.2007 № 1414 ЗАО «ДМБ энд Б» отказано в государственной регистрации выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 1000 штук номинальной стоимостью 101 рубль каждая «в связи с нарушением требований п.1 ст.1 Федерального закона «О регистрации выпусков акций, размещенных до вступления в силу Федерального закона «О рынке ценных бумаг» без государственной регистрации» от 10.12.2003 № 174-ФЗ и на основании ст. 21 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ и абзаца 2 п. 2.4.16 «Стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг», утвержденных Приказом ФСФР России от 25.01.2007 № 07-4/пз-н».

Согласно части 1 статьи 1 Федерального закона от 10.12.2003 № 174-ФЗ «О государственной регистрации выпусков акций, размещенных до вступления в силу Федерального закона «О рынке ценных бумаг» без государственной регистрации» (далее — Закон № 174-ФЗ) документы для государственной регистрации указанных выпусков должны были быть представлены не позднее одного года со дня его вступления в силу, то есть не позднее 28.12.2004.

Судами первой и кассационной инстанций установлено, что документы на государственную регистрацию выпуска ценных бумаг ЗАО «ДМБ энд Б», размещенных до вступления в силу Закона № 174-ФЗ, представлены обществом 29.06.2007, то есть по истечении установленного Законом срока, что явилось основанием для отказа в их регистрации и в иске эмитенту.

Между тем истечение срока, установленного частью 1 статьи 1 Закона № 174-ФЗ, по смыслу части 3 этой же статьи не препятствует государственной регистрации выпуска акций, поскольку не входит в исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации выпуска ценных бумаг, предусмотренный статьей 21 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (в редакции Федерального закона от 28.12.2002 № 185-ФЗ).

Этот вывод находит подтверждение в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 № 90 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О государственной регистрации выпусков акций, размещенных до вступления в силу Федерального закона «О рынке ценных бумаг» без государственной регистрации».

Таким образом, у судов не было оснований для отказа в удовлетворении требований общества.

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

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 06.02.2008 по делу № А40-58366/07-21-401 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.06.2008 по тому же делу отменить.

Приказ Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 03.08.2007 № 1414 об отказе в государственной регистрации выпуска ценных бумаг закрытого акционерного общества «ДМБ энд Б» признать недействительным.

Обязать РО ФСФР России в ЦФО зарегистрировать выпуск обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «ДМБ энд Б» в количестве 1000 штук в месячный срок.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Государственная регистрация недвижимости

Поскольку от правильной квалификации спорного объекта как движимого или недвижимого имущества зависит то, какие (вещные или обязательственные) отношения возникли между сторонами в связи с выполнением обществом работ по его созданию и, следовательно, какие нормы гражданского законодательства должны применяться к этим отношениям, судам следовало определить, имеется ли на земельном участке самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно привели ли выполненные обществом работы к появлению на земельном участке объекта недвижимого имущества, отличного от собственно самого земельного участка, хотя и прочно с ним связанного, чье перемещение без причинения ущерба, несоразмерного назначению, невозможно.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11052/09

Москва, 26 января 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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Азовский завод стройматериалов» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.05.2009 по делу № А53-3598/2008-С2-11 Арбитражного суда Ростовской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — открытого акционерного общества «Азовский завод стройматериалов» (ответчика) — Карашук В.С., Талибов С.Г.;

от Департамента имущественных отношений, потребительского рынка и малого бизнеса администрации города Азова (истца) — Зинченко А.И.

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

Департамент имущественных отношений, потребительского рынка и малого бизнеса администрации города Азова (далее — департамент) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к открытому акционерному обществу «Азовский завод стройматериалов» (далее — общество) о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества на объект незавершенного строительства (далее — спорный объект, объект), расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Азов, Северо-Западная промзона, район ковша открытого акционерного общества «Азоврыба», и об обязанности погасить запись № 61-61-02/017/2007-318 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области, Отдел по городу Азову Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 18.11.2008 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 04.05.2009 решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение норм о защите права собственности, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой и постановление суда кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований департамента, установил, что в 2002 году решением межведомственной комиссии (протокол от 29.08.2002 № 17) обществу отведен земельный участок площадью 19 275 кв. метров, произведено согласование его границ со смежными землепользователями. В отношении границ земельного участка площадью 11 238 кв. метров (далее — земельный участок), являющегося частью земельного участка площадью 19 275 кв. метров, 12.07.2004 обществом получено согласование Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Азовскому району и городу Азову.

В результате проведенных 31.12.2004 торгов общество приобрело право аренды земельного участка и заключило с Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Азова, правопреемником которого является департамент, договор аренды от 11.01.2005 № 1004 (далее — договор аренды) указанного земельного участка для использования в целях строительства промышленного предприятия.

В соответствии с проектом генплана земельного участка складского назначения, согласованным с главным архитектором города Азова 18.04.2005, предусмотрено

произвести подсыпку грунта на 2,5 метра объемом 25 045 куб. метров; 26.04.2005 администрацией города Азова обществу выдано разрешение на выполнение подготовительных работ по организации рельефа данного участка: разработку земляных масс с подсыпкой грунта, устройство проездов, ограждение территории участка.

К концу сентября 2007 года обществом на земельном участке создан в соответствии с техническим паспортом объект — земляная насыпь на песчаной подушке (литера 1) площадью 4642 кв. метра, объемом 11 605 куб. метров, процент строительной готовности — 46%, материал — песок, грунт (земля). Факт его создания согласно разрешительной документации подтверждается проведенной по делу судебной экспертизой, которая признала, что данный объект представляет собой объект незавершенного строительства. За обществом 07.12.2007 зарегистрировано право собственности на указанный объект.

Однако вступившими в законную силу судебными актами по делу № А53-4962/2006-С4-41 Арбитражного суда Ростовской области торги и договор аренды на основании статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации признаны недействительными в связи с нарушением правил проведения торгов и с учетом того, что земельный участок, занимаемый спорным объектом, расположен в водоохранной зоне реки Дон и в охранной зоне эпохи «бронза — железо» (третье тысячелетие до нашей эры — XIII век нашей эры).

Основанием для признания недействительными торгов и договора аренды явилось то, что земельный участок в нарушение Земельного кодекса Российской Федерации не был сформирован; кроме того, участок, находящийся в водоохранной зоне, предоставлен под промышленное строительство без соответствующего согласования с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда, как это предусматривается Водным кодексом Российской Федерации.

Суд первой инстанции, дав оценку перечисленным обстоятельствам, отказал в удовлетворении требований департамента и указал, что общество обладало в период строительства спорного объекта необходимыми правами на земельный участок, который был предоставлен ему под строительство на условиях договора аренды в установленном порядке, строило объект с соблюдением требований закона и при наличии необходимых разрешений.

Суд также отметил, что департамент, предъявив иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества на спорный объект, не заявляет никаких правовых притязаний на него, тогда как зарегистрированное право собственности может быть оспорено в суде только лицами, права и интересы которых нарушены. Департамент, как указал суд первой инстанции, не доказал наличия у него каких-либо вещных или обязательственных прав на данный объект недвижимого имущества.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя требование департамента, исходил из обстоятельств, установленных по делу № А53-4962/2006-С4-41 и имеющих преюдициальное значение для настоящего дела, на основании которых он сделал вывод о незаконности строительства

спорного объекта, поскольку на момент проведения государственной регистрации права собственности общества на этот объект незавершенного строительства и рассмотрения настоящего дела упомянутые нарушения не были устранены.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что земельный участок под строительство спорного объекта обществу в установленном порядке не предоставлялся, поэтому требования департамента, основанные на положениях статей 209 и 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации, подлежат удовлетворению. Суд также счел, что департамент является заинтересованным лицом, так как уполномочен распоряжаться земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Азова.

Между тем суды не учли следующее.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований департамента, и суд кассационной инстанции, удовлетворяя эти требования, равно исходили из того, что спорный объект является объектом недвижимого имущества — объектом незавершенного строительства, полагаясь на выводы проведенной экспертизы, но не дав им надлежащей правовой оценки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Поэтому судам, основываясь на фактическом описании объекта, изложенном в заключении эксперта, следовало определить, имеется ли на земельном участке самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Кодекса, а именно, привели ли на данной стадии строительства выполненные обществом работы к появлению на земельном участке объекта недвижимого имущества, отличного от собственно самого земельного участка, хотя и прочно с ним связанного, чье перемещение без причинения ущерба, несоразмерного назначению, невозможно.

От правильной квалификации спорного объекта зависит то, какие вещные или обязательственные отношения возникли между сторонами в связи с выполнением обществом работ по его созданию и, следовательно, какие нормы гражданского законодательства должны применяться к этим отношениям.

Кроме того, суд первой инстанции, сделав вывод, что общество обладало в период строительства спорного объекта необходимыми правами на земельный участок и строило его с соблюдением требований закона и при наличии необходимых разрешений, не учел следующих обстоятельств.

Общество 09.11.2007 обратилось за государственной регистрацией права собственности на спорный объект, и 07.12.2007 оно было зарегистрировано. Таким образом, данные действия были осуществлены не только после того, как суд апелляционной инстанции Арбитражного суда Ростовской области постановлением от 27.11.2006 по делу № А53-4962/2006-С4-41 признал недействительными торги на

право заключения договора аренды земельного участка и сам договор аренды, но и после того, как 10.08.2007 соответствующая запись о государственной регистрации договора аренды была погашена. Следовательно, у общества отсутствовали основания для обращения за государственной регистрацией права собственности на названный объект, а у Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области — основания для его государственной регистрации.

Суд кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела обоснованно основывался на преюдициальной силе вступивших в законную силу судебных актов, вынесенных по делу № А53-4962/2006-С4-41. При этом, как следует из материалов настоящего дела и принятых по нему судебных актов, департаментом были допущены такие нарушения закона, о которых общество не могло не знать.

Вместе с тем суды должны были учесть, что от того, какие нормы права подлежат применению к отношениям сторон, зависит возможность общества использовать надлежащий способ защиты своих прав и интересов, включая право заявить требование о взыскании убытков, принимая во внимание то, что земельный участок был предоставлен департаментом обществу в аренду под строительство и обществом на этом участке были выполнены соответствующие работы, а также то, что нарушения правовых норм при проведении торгов и заключении договора аренды этого участка были допущены самим департаментом.

При указанных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 Ростовской области от 18.11.2008 по делу № А53-3598/2008-С2-11 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.05.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

*Председательствующий А.А. Иванов*



## **Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества**

При строительстве обществом нового объекта недвижимости, возведенного при получении соответствующего разрешения уполномоченного органа, на земельном участке, ранее предоставленном ему этим же органом в целях эксплуатации находящихся на нем других производственных помещений, повторного оформления прав на участок исключительно для строительства указанного объекта не требовалось.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14434/09 Москва, 16 февраля 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., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 24.03.2009 по делу № А55-19811/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области — Пузанов В.В.;

от открытого акционерного общества «Химпром» — Старов А.А.;

от мэрии городского округа Тольятти — Вадченко А.В.

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

Открытое акционерное общество «Химпром» (далее — ОАО «Химпром», предприятие) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее — регистрационная служба) в государственной ре-

гистрации права собственности на сооружение — насосную В-12-1 по перекачке условно-чистых стоков с предприятия на насосную станцию № 54-А (далее — насосная В-12-1), расположенную по адресу: г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Новозаводская, д. 8, стр. 319, и об обязанности зарегистрировать право собственности предприятия на указанный объект.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены мэрия городского округа Тольятти и муниципальное предприятие «Инвентаризатор».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 24.03.2009 заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 15.07.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов регистрационная служба просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, определяющих основания для государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимости, и отказать в удовлетворении заявленных требований.

Мэрия городского округа Тольятти в отзыве на заявление просит оставить эти судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Согласно распоряжению мэра города Тольятти от 10.06.2002 № 2595-1/р, договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 10.01.2003 № 605, заключенному мэрией города Тольятти с ООО «Тольяттикаучук» и ОАО «Химпром», и дополнительному соглашению от 26.05.2006 к договору аренды (об исключении из числа арендаторов ООО «Тольяттикаучук» в связи с приобретением ОАО «Химпром» всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке), предприятие является единственным арендатором участка по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, 8.

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренды участок, относящийся к землям поселений, был предоставлен для эксплуатации находящихся на нем зданий и сооружений.

Распоряжением мэра города Тольятти от 17.09.2003 № 2326-1/р «О разрешении строительства насосной В-12-1 в границах отведенной территории по ул. Новозаводской, 8 в Центральном районе г. Тольятти» ОАО «Химпром» было выдано разрешение на указанное строительство. По окончании строительства Инспекция городского архитектурно-строительного контроля мэрии города Тольятти 16.01.2006 выдала предприятию разрешение № 125 на ввод объекта в эксплуатацию.

В связи с необходимостью государственной регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества ОАО «Химпром» обратилось с соответствующим заявлением в регистрационную службу.

Сообщением от 22.09.2008 № 09/068/2008-019 регистрационная служба на основании пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) отказала в государственной регистрации ввиду отсутствия документов, подтверждающих предоставление предприятию земельного участка для строительства насосной В-12-1 в порядке, предусмотренном статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, и непредставления подлинника документа, содержащего описание объекта недвижимого имущества.

ОАО «Химпром», полагая, что насосная В-12-1 возведена с соблюдением требований закона и отказ регистрационной службы является необоснованным, нарушающим его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и кассационной инстанций руководствовались следующим. Земельный участок, на котором возведена насосная В-12-1, был предоставлен предприятию в аренду в целях эксплуатации зданий и сооружений. Пользование им во время строительства нового объекта не прерывалось, поэтому не было необходимости повторного предоставления того же земельного участка для строительства дополнительного объекта с соблюдением процедуры, предусмотренной статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Президиум считает выводы судов соответствующими положениям закона.

Согласно статьям 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь приобретается лицом, если она изготовлена или создана с соблюдением закона и иных правовых актов, право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Особенности государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества установлены статьей 25 Закона о регистрации, в пункте 1 которой указано, что право собственности на такой объект регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Общество представило в регистрационную службу распоряжение мэра города Тольятти о разрешении строительства насосной В-12-1, акт приемки законченного строительством объекта, разрешение на ввод в эксплуатацию, копию технического паспорта, договор аренды земельного участка.

Суды с учетом того, что спор возник в отношении вновь созданного объекта недвижимости в целях проверки наличия оснований для отказа в государственной регистрации права собственности на него, обоснованно руководствовались положениями Земельного кодекса Российской Федерации, а также Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с соблюдением порядка, установленного этой статьей, предусматривающего принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка именно для строительства.

Однако правила названной статьи не предусматривают ситуации, когда строительство нового производственного объекта осуществляется на участке, уже предоставленном тому же лицу как собственнику ранее построенных объектов аналогичного назначения для их эксплуатации.

В рассматриваемом случае земельный участок как использовался его правообладателем без нарушения земельного законодательства в целях, для которых он ему был изначально предоставлен (по основному виду разрешенного использования), в период строительства нового объекта, так и продолжает использоваться по окончании строительства.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли, указанные в пункте 1 этой статьи, в том числе земли населенных пунктов, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В силу этой же статьи любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Частью 4 названной статьи предусмотрено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Исходя из пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендаторы земельных участков вправе осуществлять права собственников земельных участков, установленные статьей 40 Кодекса, в том числе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использова-

нием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

В данном случае общество реализовало право на возведение объекта и построило его на конкретном земельном участке с разрешения городской администрации.

В обоснование того, что строительство объекта не нарушает требований закона, общество представило распоряжение мэра города Тольятти о разрешении строительства насосной В-12-1. Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство не только дает право осуществлять строительство объекта недвижимости, но и подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, а в отсутствие градостроительного плана — разрешенному использованию участка.

В силу указанного распоряжения при выдаче разрешения на строительство было принято во внимание, в частности, наличие у ОАО «Химпром» права аренды земельного участка, правоустанавливающие документы на который были представлены в соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Имеющиеся в материалах дела акт приемки и разрешение на ввод в эксплуатацию исходя из положений статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации удостоверяют выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного объекта проектной документации.

Между тем до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки в силу статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации (за исключением предусмотренных в статье случаев, к которым строительство производственных объектов не относится).

Следовательно, в данном случае разрешение на строительство объекта и решение о предоставлении земельного участка, на котором он построен, было дано одним и тем же органом — мэрией города Тольятти, действующей в пределах предоставленных полномочий; возведение насосной В-12-1 обусловлено необходимостью эксплуатации других производственных объектов ОАО «Химпром», являвшегося единственным арендатором участка; дополнительное использование участка по отношению к основному виду разрешенного использования не привело к изменению категории и целевого назначения участка по окончании строительства нового объекта.

При таких обстоятельствах выданное органом местного самоуправления разрешение ОАО «Химпром» на строительство конкретного производственного объекта

на конкретном земельном участке, который не мог быть повторно выделен предприятию с соблюдением процедуры статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, следует рассматривать как согласие этого органа на временное дополнительное использование земельного участка его правообладателем.

По указанной причине суды правомерно признали необоснованным вывод регистрационной службы о несоблюдении обществом порядка приобретения прав на земельный участок, предусмотренного статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, как сделанный без учета системного толкования упомянутых норм права.

Таким образом, при представлении обществом всех необходимых документов, подтверждающих факт создания нового объекта недвижимости, отказ регистрационной службы не может быть признан законным и соответствующим положениям статьи 20 Закона о регистрации, устанавливающим основания для отказа в государственной регистрации прав.

При этом представление не подлинника, а копии технического паспорта объекта при отсутствии сомнений в сведениях, содержащихся в этом документе, и при возможности устранения данного обстоятельства также не могло служить основанием для отказа в государственной регистрации.

Поскольку суды обоснованно удовлетворили заявленное обществом требование о признании незаконным отказа регистрационной службы, для отмены обжалуемых судебных актов оснований не имеется.

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 Самарской области от 24.03.2009 по делу № А55-19811/2008 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15.07.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Исковая давность

Иск уполномоченного государственного органа о признании права федеральной собственности на ранее приватизированный объект гражданской обороны, которым государство не владеет, подлежит рассмотрению с соблюдением требований об исковой давности, предъявляемых к виндикационному иску.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13224/09 Москва, 26 января 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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Борисоглебский котельно-механический завод» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Воронежской области от 29.12.2008 по делу № А14-4308/2008/118/4, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 26.06.2009 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя — открытого акционерного общества «Борисоглебский котельно-механический завод» (ответчика) — Фисенко Т.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Воронежской области (в настоящее время — Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Воронежской области; далее — управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к открытому акционерному обществу «Борисоглебский котельно-механический завод» (далее — завод) о признании права собственности Российской Федерации на защитное сооружение гражданской обороны, литер п/Д, общей площадью 426,9 кв. метра, а также о признании недействительным зарегистрированного права собственности завода на часть отдельно стоящего здания (помещение подвала), литер п/Д, общей площадью 426,9 кв. метра, расположенного по адресу: г. Борисоглебск, ул. Советская, д. 32.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Воронежской области (далее — управление МЧС России), областное государственное учреждение «Обеспечение функционирования гражданской обороны, защиты населения и территории, пожарной безопасности и спасения людей на водах Воронежской области» (далее — учреждение), Управление Федеральной регистрационной службы по Воронежской области, открытое акционерное общество «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации» в лице Борисоглебского отделения № 193.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 29.12.2008 иски удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 26.06.2009 оставил указанные судебные акты в силе.

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

В отзывах на заявление управление Росимущества, управление МЧС России и учреждение просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлении присутствующего в заседании представителя ответчика, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового решения об отказе в иске по следующим основаниям.

Как установлено судами, спорное помещение, являясь подвалом бытового корпуса завода, представляет собой защитное сооружение гражданской обороны — противорадиационное укрытие, построенное для работников завода и введенное в эксплуатацию в 1982 году. Согласно плану приватизации завода, утвержденному решением уполномоченного органа от 26.12.1991 № 2, бытовой корпус был включен в состав приватизируемого имущества. Противорадиационное укрытие в числе объектов, вошедших в уставный капитал, в качестве отдельного объекта в плане приватизации не упоминалось.

Завод, полагая, что включение в план приватизации бытового корпуса без указания на изъятие каких-либо его помещений означает приобретение им в собственность бытового корпуса в целом, в том числе противорадиационного укрытия, обратился за государственной регистрацией на него права собственности.

После подачи заводом 24.07.2006 документов на государственную регистрацию указанного права состояние укрытия было обследовано комиссией завода и зафиксировано в акте инвентаризации от 28.07.2006. Затем оформлен паспорт про-



тиворадиационного укрытия от 02.08.2006 № 37/8673 с указанием на его принадлежность заводу, который подписан генеральным директором завода и главным специалистом гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций Борисоглебского городского округа. В тот же день (02.08.2006) заведена учетная карточка № 37/8673, где отмечено нахождение укрытия в частной собственности, что заверено подписью представителя Главного управления МЧС России по Воронежской области.

Завод 10.08.2006 зарегистрировал право собственности на бытовой корпус в целом, включая его подвальную часть, о чем выдано свидетельство серии 36-АБ № 469177.

В реестр федерального имущества укрытие внесено 26.11.2007 за № 13380000030, иск о признании на него права федеральной собственности заявлен 21.05.2008.

Удовлетворяя этот иск, суды пришли к выводу о том, что неуказание противорадиационного укрытия как отдельного объекта в плане приватизации завода означает не включение его в уставный капитал приватизированного предприятия, что подтверждается в том числе и принятыми впоследствии законодательными и нормативными актами о закреплении объектов гражданской обороны в федеральной собственности.

Довод завода о пропуске срока исковой давности суды отклонили по тем основаниям, что спорный объект приватизации не подлежал и приватизирован не был, собственником его осталось государство, поэтому на заявленные им требования в силу статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется.

Между тем судами не учтено следующее.

Завод был приватизирован на основании Закона Российской Федерации от 03.07.1991 № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» путем преобразования арендного предприятия в акционерное общество и выкупа имущества предприятия согласно договору аренды с правом выкупа от 21.07.1988.

План приватизации завода утвержден решением Комитета по управлению государственным имуществом Воронежской области (далее — комитет) от 26.12.1991 № 2, имущество продано по договору купли-продажи от 29.12.1991 № 3, заключенному Фондом государственного имущества Воронежской области и заводом. В соответствии с планом приватизации и договором купли-продажи в уставный капитал завода при его приватизации вошел бытовой корпус без изъятия каких-либо его помещений и без указания обременений. Остаточная стоимость этого корпуса для целей выкупа определена на все здание полностью.

Следовательно, противорадиационное укрытие не было исключено из состава имущества, приватизированного и проданного заводу. С момента заключения упомянутого договора купли-продажи комитет, осуществлявший в тот период одновременно полномочия собственника государственного имущества и проводивший его приватизацию, должен был знать о приобретении заводом укрытия в частную собственность.

Однако с 1991 года по 2008 год ни истец по настоящему делу, ни иные органы публичной власти в качестве представителей собственника укрытия себя не проявляли,

бремени и обязанностей собственника не несли, контроль в отношении укрытия не осуществляли, никаких договоров с заводом на использование им укрытия как федерального имущества не заключали. Первые документы о наличии у спорного имущества статуса самостоятельного объекта гражданской обороны, представленные в деле, датированы 2006 годом и составлены заводом как собственником укрытия.

Таким образом, с момента приватизации укрытия в составе административного корпуса завода государство лишилось на него права собственности и не осуществляло действий по фактическому владению этим имуществом.

Изданные после завершения приватизации завода законодательные и иные нормативные акты о закреплении объектов гражданской обороны в государственной собственности не были наделены обратной силой и не распространялись на отношения, связанные с уже приватизированным к моменту их принятия имуществом.

При указанных обстоятельствах у судов не имелось оснований считать, что заявленные управлением Росимущества требования следует рассматривать с учетом положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации как требования владельца, на которые исковая давность не распространяется. В данной ситуации вопрос о признании права федеральной собственности на укрытие подлежал разрешению судом по правилам виндикационного иска, к которому нормы об исковой давности применяются.

В соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года; на момент обращения управления Росимущества в суд он давно пропущен, о чем заводом было заявлено.

В силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности при наличии об этом заявления надлежащего лица является основанием к отказу в иске.

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

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 Воронежской области от 29.12.2008 по делу № А14-4308/2008/118/4, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 26.06.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении исковых требований Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Воронежской области отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Приватизация недвижимого имущества

Поскольку находящийся в муниципальной собственности объект недвижимости, переданный муниципальным органом муниципальному предприятию, не использующему этот объект в уставной деятельности, был с согласия собственника продан муниципальным предприятием предпринимателю, который являлся арендатором этого объекта и субъектом малого предпринимательства, имеющим в силу закона преимущественное право на приобретение в собственность арендуемого имущества, и предприниматель в результате реконструкции приобретенного объекта создал иной объект, в иске прокурора о признании действий муниципального органа и муниципального предприятия в их взаимосвязи сделкой, не соответствующей законодательству о приватизации, отказано.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15353/09

Москва, 9 февраля 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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.09.2009 по делу № А11-5237/2008-К1-1/187 Арбитражного суда Владимирской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — заместителя Генерального прокурора Российской Федерации — Малышева Ю.В.;

от муниципального унитарного предприятия округа Муром Владимирской области «Ремонтно-эксплуатационный участок № 1» (ответчика) — Шишкина А.П.;

от индивидуального предпринимателя Елисейевой В.Н. (ответчика) — Калачев А.Л.;

от администрации города Муром (ответчика) — Галкина Г.В.

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

Заместитель прокурора Владимирской области (далее — прокурор) обратился в Арбитражный суд Владимирской области с иском к муниципальному унитарному предприятию округа Муром Владимирской области «Ремонтно-эксплуатационный участок № 1» (далее — муниципальное предприятие), индивидуальному предпринимателю Елисейевой В.Н. (далее — предприниматель Елисеева В.Н.), Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации округа Муром Владимирской области, администрации округа Муром Владимирской области о признании недействительной (ничтожной) притворной сделки, прикрывающей сделку приватизации, в виде двух взаимосвязанных ничтожных сделок (о передаче муниципальным образованием «Округ Муром» нежилого помещения общей площадью 1193,8 кв. метра, расположенного по адресу: г. Муром, ул. Дзержинского, д. 51, в хозяйственное ведение муниципального предприятия; о продаже муниципальным предприятием данного нежилого помещения индивидуальному предпринимателю Елисейевой В.Н. по заключенному между ними договору купли-продажи от 30.05.2007) и о применении последствий недействительности ничтожной сделки, состоящей из двух указанных сделок.

Заявленные требования основаны на положениях статей 166, 167, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что в результате последовательно совершенных двух сделок (первоначальной сделки по передаче находящегося в казне муниципального образования недвижимого имущества в хозяйственное ведение муниципальному предприятию, не использующему это имущество в своей уставной деятельности, и последующей сделки об отчуждении муниципальным предприятием с согласия собственника этого имущества в частную собственность предпринимателя Елисейевой В.Н.) фактически была прикрыта сделка приватизации муниципального имущества, которая совершена с нарушением статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», предусматривающей определенные способы продажи муниципального имущества, в частности продажу муниципального имущества на аукционе и конкурсе.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 11.03.2009 и дополнительным решением от 31.03.2009 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009 решения суда первой инстанции оставлены без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 24.09.2009 указанные судебные акты отменил, в удовлетворении заявленных требований отказал.

В представлении, направленном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции заместитель Генерального прокурора Российской Федерации просит его отменить как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права и оставить без изменения решение, дополнительное решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

В отзывах на представление глава округа Муром, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации округа Муром, муниципальное предпри-

ятие и предприниматель Елисеева В.Н. просят оставить без изменения постановление суда кассационной инстанции как соответствующее обстоятельствам дела и законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в представлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемое постановление суда кассационной инстанции подлежит оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, предприниматель Елисеева В.Н. являлась арендатором нежилого помещения площадью 1193,8 кв. метра (одноэтажного здания), расположенного по адресу: г. Муром, ул. Дзержинского, д. 51, которое входило в состав казны муниципального образования «Округ Муром».

В последующем это имущество было изъято из муниципальной казны и передано по акту приема-передачи от 17.04.2007 муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения, и за ним такое право было зарегистрировано 20.04.2007.

Муниципальное предприятие обратилось в Совет народных депутатов округа Муром (далее — Совет) с заявлением от 23.04.2007 № 137 о разрешении продать упомянутое нежилое помещение.

Решением названного Совета от 29.05.2007 № 380 предприятию дано согласие на продажу нежилого помещения с условием о направлении денежных средств, полученных от реализации имущества, в бюджет округа Муром.

Между муниципальным предприятием (продавцом) и предпринимателем Елисеевой В.Н. (покупателем) был заключен договор купли-продажи от 30.05.2007 указанного нежилого помещения по рыночной цене — 7 058 824 рубля. При этом стороны исходили из того, что независимым оценщиком — ООО «Реалити» — рыночная стоимость этого имущества по состоянию на 15.05.2007 с учетом налога на добавленную стоимость была определена в размере 6 000 000 рублей (отчет № 72/15.05 об оценке недвижимости, произведенной на основании договора от 15.05.2007 № 72, заключенного с заказчиком — муниципальным предприятием).

Обязательства по договору купли-продажи сторонами исполнены.

Право собственности на нежилое помещение было зарегистрировано за предпринимателем Елисеевой В.Н. 25.06.2007 с одновременным прекращением права собственности на этот объект муниципального образования «Округ Муром» и права хозяйственного ведения муниципального предприятия.

После приобретения в собственность данного объекта предприниматель Елисеева В.Н. произвела реконструкцию части нежилого помещения со строительством пристроя. Согласно выданному Муромским отделением Владимирского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» кадастровому паспорту от 06.08.2008 на указанный объект его площадь составляет 1332,8 кв. метра. Управлением архитектуры и градостроительства администрации округа Муром предпринимателю Елисеевой В.Н. выдано разрешение от 15.08.2008 на ввод объекта в эксплуатацию.

Новая рыночная стоимость этого недвижимого имущества по отчету от 13.08.2008 № 192/08.08, составленному независимым оценщиком — ООО «Реалити», по состоянию на 11.08.2008 была определена в сумме 25 100 000 рублей.

Удовлетворяя требования, заявленные прокурором на основании статей 166, 167, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что изначально действия муниципальных органов по передаче спорного помещения муниципальному предприятию, которое не использует его в уставной деятельности, и последующая с согласия собственника продажа муниципальным предприятием этого имущества арендатору были направлены на отчуждение муниципального имущества в частную собственность арендатора в нарушение способов приватизации, установленных статьей 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и такие действия в их взаимосвязи, которыми фактически была прикрыта сделка приватизации, согласно статье 170 Гражданского кодекса Российской Федерации являются ничтожной сделкой.

Вместе с тем судами не учтено следующее. Предприниматель Елисеева В.Н. являлась арендатором спорных нежилых помещений; на день разрешения возникшего спора она как субъект малого предпринимательства имела преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в силу положений Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; собственник муниципального имущества в лице его правомочных органов дал согласие на прямую продажу этого имущества арендатору.

Судами также не учтено, что в период разрешения спора того объекта, который передавался по договору купли-продажи в собственность предпринимателю Елисеевой В.Н., фактически не существовало, так как на его базе в процессе реконструкции создан иной объект, который имеет рыночную стоимость, значительно превышающую первоначальную.

Исходя из указанных обстоятельств и принципа правовой определенности постановление суда кассационной инстанции, которым отказано в удовлетворении заявленных требований, подлежит оставлению без изменения.

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 Волго-Вятского округа от 24.09.2009 по делу № А11-5237/2008-К1-1/187 Арбитражного суда Владимирской области оставить без изменения.

Представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Федеральная собственность на защитные сооружения гражданской обороны**

Защитные сооружения гражданской обороны, не отвечающие критериям объектов оборонного производства, являются федеральной собственностью до решения вопроса о возможности их передачи в собственность соответствующего субъекта Федерации в установленном порядке.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 12757/09 Москва, 26 января 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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел представление первого заместителя Генерального прокурора Российской Федерации и заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2009 по делу № А56-19531/2007 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В заседании приняли участие представители:

от Генеральной прокуратуры Российской Федерации — Малышева Ю.В.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге — Котылко В.И., Лацис А.И., Пличко А.И.;

от Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу — Масленникова В.В.;

от Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга — Филимонова Е.С.

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

Заместитель прокурора Санкт-Петербурга (далее — прокурор) в интересах Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Санкт-Петербургу обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконными действий Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (далее — комитет) по отнесению к имуществу казны Санкт-Петербурга и включению в Реестр недвижимого имущества Санкт-Петербурга (далее — реестр) нежилого помещения подвала 2Н (кадастровый номер 78:2104:0:2:1) площадью 101,4 кв. метра, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, ул. Весельная, д. 11, лит. А, а также об обязанности комитета исключить указанное помещение из названного реестра.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены Главное управление МЧС России по Санкт-Петербургу и Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (в настоящее время — Федеральное агентство по управлению государственным имуществом).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.11.2007 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2008 решение суда первой инстанции отменено, действия комитета по отнесению спорного нежилого помещения к имуществу казны Санкт-Петербурга и включению этого объекта в реестр признаны незаконными, в остальной части заявление оставлено без удовлетворения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 31.07.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела прокурор в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изменил основания заявления, сославшись на то, что спорное помещение относится к защитным сооружениям, не указанным в приложениях 1–3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» (далее — постановление № 3020-1), и в силу пункта 3 названного постановления относится к федеральной собственности до момента определения соответствующего собственника.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.12.2008 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2009 решение от 30.12.2008 отменено, заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 02.07.2009 постановление суда апелляционной инстанции от 25.03.2009 отменил, решение суда первой инстанции от 30.12.2008 оставил без изменения.



В представлении первого заместителя Генерального прокурора Российской Федерации и заявлении Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции от 02.07.2009, указанные лица просят его отменить, ссылаясь на нарушение этим судом единообразия в толковании и применении норм права.

В отзывах на представление и заявление Главное управление МЧС России по Санкт-Петербургу и Росимущество настаивают на отмене оспариваемого судебного акта.

Комитет в отзыве на представление и заявление просит оставить их без удовлетворения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в представлении и заявлении, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что представление и заявление подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, спорное помещение, являясь частью подвала жилого дома до 1917 года постройки, представляет собой защитное сооружение гражданской обороны — убежище, принятое в эксплуатацию в 1953 году. Оно предназначено для укрытия населения и не содержит защищенных рабочих помещений запасных пунктов управления государственных органов, а также объектов связи и инженерной инфраструктуры, используемых в особый период. Эти обстоятельства подтверждены паспортом убежища № 5464 и актом проверки его состояния от 23.04.2008.

На момент разграничения постановлением № 3020-1 государственной собственности на федеральную, муниципальную и собственность субъектов Федерации названный жилой дом и расположенное в нем убежище находились в ведении Санкт-Петербурга.

Согласно пункту 2 раздела III (объекты оборонного производства) приложения 1 к постановлению № 3020-1 защищенные рабочие помещения запасных пунктов управления всех органов государственной власти и управления, а также объекты связи и инженерной инфраструктуры, предназначенные для использования в особый период, относятся исключительно к федеральной собственности.

В силу пункта 1 приложения 3 к постановлению № 3020-1 такие объекты государственной собственности, как жилой и нежилой фонд, находящийся в ведении соответствующих советов народных депутатов, отнесены к муниципальной собственности, собственности Москвы и Санкт-Петербурга.

Исходя из пункта 3 постановления № 3020-1 объекты государственной собственности, не указанные в приложениях 1—3, передаются в государственную собственность субъектов Федерации на основании предложений их компетентных органов власти, но до момента определения соответствующего собственника таких объектов они относятся к федеральной собственности.

Объекты в виде «защитных сооружений гражданской обороны» в приложениях 1–3 прямо не указаны.

Общее понятие и классификация подобных объектов определяются исходя из положений иных законодательных и нормативных актов.

Так, статья 1 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» определяет гражданскую оборону как систему мероприятий по подготовке к защите и защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» к объектам гражданской обороны отнесены убежища, противорадиационные укрытия, специализированные складские помещения для хранения имущества гражданской обороны, санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта, а также иные объекты, предназначенные для обеспечения проведения мероприятий по гражданской обороне.

Согласно ГОСТ Р22.0.02-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий», утвержденному постановлением Госстандарта Российской Федерации от 22.12.1994 № 327, под защитным сооружением понимается инженерное сооружение, предназначенное для укрытия людей, техники и имущества от опасностей, возникающих в результате последствий аварий и катастроф на потенциально опасных объектах либо стихийных бедствий в районах размещения этих объектов, а также от воздействия современных средств поражения.

Приказом МЧС России от 15.12.2002 № 583 утверждены Правила эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны, рассчитанные на все случаи: режим повседневной деятельности, военное время, чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера.

Однако суды первой и кассационной инстанций пришли к выводу о том, что расположенное в жилом доме защитное сооружение гражданской обороны в виде части подвала дома следует рассматривать как нежилой фонд, находившийся на момент разграничения собственности в ведении Санкт-Петербурга. Поскольку в данном случае защитное сооружение не имеет запасных пунктов управления, инженерной инфраструктуры и объектов связи, то в силу прямого указания постановления № 3020-1 оно относится к муниципальной собственности.

При этом названные суды дополнительно сослались на подпункт 5 пункта 2 статьи 26.3 и подпункт «г» пункта 2 статьи 26.11 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 184-ФЗ). Согласно этим нормам субъекты Федерации наделены полномочиями по решению вопросов предупреждения чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера,

стихийных бедствий, эпидемий и ликвидации их последствий, для чего могут иметь в собственности необходимое имущество, включая защитные сооружения.

Руководствуясь теми же нормами права, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что убежище имеет особый статус — объект гражданской обороны, который не может быть отнесен к обычному нежилому фонду в силу особого предназначения и условий использования. Эти объекты создаются исключительно для защиты населения и ценностей от опасностей военного, природного и техногенного характера в рамках единой системы защитных мероприятий на территории Российской Федерации.

Указанный вывод суда апелляционной инстанции соответствует правовой природе спорных правоотношений и применимым к ним нормам права.

Наличие у объекта статуса защитного сооружения гражданской обороны не дает оснований автоматически считать его объектом инженерной инфраструктуры, подпадающим под действие пункта 2 раздела III (объекты оборонного производства) приложения 1 к постановлению № 3020-1.

Не относится такой объект и к нежилому фонду, на который распространяется приложение 3 к постановлению № 3020-1.

Следовательно, защитные сооружения гражданской обороны представляют собой отдельную категорию объектов государственной собственности, объединяемых по признаку единого назначения, которые в приложениях 1–3 к постановлению № 3020-1 не упомянуты.

Поэтому защитные сооружения гражданской обороны, не отвечающие критериям объектов оборонного производства, на основании пункта 3 постановления № 3020-1 продолжают оставаться в федеральной собственности до решения вопроса о возможности их передачи в собственность соответствующего субъекта Федерации в установленном порядке.

Такой порядок определен в настоящее время статьей 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ (ранее действовал порядок, утвержденный распоряжением Президента Российской Федерации от 18.03.1992 № 114-рп). Положения Федерального закона № 184-ФЗ, определяющие полномочия субъектов Федерации, позволяют им иметь в собственности защитные сооружения, но не изменяют порядка передачи из федеральной собственности тех сооружений, которые созданы до вступления этого Закона в силу.

Как установлено судами, спорный объект в надлежащем порядке из федеральной собственности в собственность Санкт-Петербурга не передавался, следовательно, из состава федеральной собственности не выбывал.

Таким образом, оспариваемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2009 по делу № А56-19531/2007 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отменить.

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2009 по указанному делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Право собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок**

Суды неправомерно взыскали с ответчика неосновательное обогащение в виде стоимости арендной платы за использование земельного участка, поскольку ответчик является одним из собственников помещений в многоквартирном доме, которым указаный участок как сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации с 01.03.2005 принадлежит на праве общей долевой собственности в соответствии с нормами статьи 36 Кодекса и статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
№ 13147/09  
Москва, 16 февраля 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., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Ивановой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Осиповой Н.В., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Бриз +» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Томской области от 13.03.2009 по делу № А67-945/08, постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.08.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Осиповой Н.В., Президиум установил следующее.

Департамент строительства и архитектуры администрации города Томска (далее — департамент) обратился в Арбитражный суд Томской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Бриз +» (далее — общество «Бриз +», общество) о взыскании 172 827 рублей 21 копейки неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 14.11.2005 по 31.12.2007 и 14 018 рублей 60 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 05.01.2006 по 30.12.2007.

Определением Арбитражного суда Томской области от 05.03.2008 исковое заявление принято к производству арбитражного суда. В порядке, предусмотренном статьей 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, тре-

бования по каждому периоду взыскания задолженности выделены в отдельное производство, в частности в отдельное производство по делу № А67-945/08 выделено требование о взыскании 38 820 рублей 05 копеек неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 01.07.2006 по 31.12.2006 и 5012 рублей 72 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 16.08.2006 по 30.12.2007.

Решением Арбитражного суда Томской области от 13.03.2009 иски удовлетворены полностью.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 20.08.2009 оставил названные судебные акты 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 просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, и удовлетворить иск.

В отзыве на заявление департамент просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Общество «Бриз +» создано в 1998 году в результате реорганизации товарищества с ограниченной ответственностью «Галант» (далее — товарищество «Галант») в форме его разделения. Обществу по разделительному балансу переданы нежилые помещения общей площадью 568,1 кв. метра, расположенные в цокольном и первом этажах многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г. Томск, ул. Беринга, д. 12.

Как установлено судом, право собственности общества «Бриз +» на эти помещения зарегистрировано, что подтверждено выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.07.2006 № 01/031/2006-658 и от 16.07.2007 № 01/043/2007-459.

Ранее постановлением мэра города Томска от 25.09.1998 № 1409-з товариществу «Галант» была предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование часть земельного участка площадью 1081 кв. метр в составе общего земельного участка площадью 4306,2 кв. метра, на котором расположен указанный жилой дом.

Согласно выписке из государственного кадастра объектов недвижимости участку площадью 4306,2 кв. метра, отнесенному к категории земель поселений, присвоен кадастровый номер 70:21:0100010:0009.

Постановлением мэра города Томска от 14.11.2005 № 4545-з обществу «Бриз +» предоставлен в аренду сроком на семь лет земельный участок под данным жилым домом, при этом доля общества в землепользовании определена в размере 416,43 кв. метра.

На основании этого постановления Департамент недвижимости администрации города Томска, действующий от имени муниципального образования «Город Томск», и общество «Бриз +» соглашением от 21.12.2005 № 7 оформили арендные отношения.

В связи с отсутствием государственной регистрации названного соглашения суд первой инстанции признал договор аренды незаключенным.

В то же время, установив факт использования ответчиком упомянутого земельного участка, суд признал обоснованными требования истца о взыскании неосновательно сбереженных обществом в период с 01.07.2006 по 31.12.2006 денежных средств в размере арендной платы, исчисленной в соответствии с постановлением мэра города Томска от 08.12.2005 № 659 «О ставках арендной платы за землю на территории муниципального образования «Город Томск» на 2006 год» (далее — постановление мэра города Томска от 08.12.2005 № 659), а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Доводы общества «Бриз +» о том, что он платил в указанный период земельный налог, поскольку у него возникло право долевой собственности на земельный участок, отклонены судом как основанные на ошибочном толковании норм права.

При этом суд сослался на следующие нормы права и установленные по делу обстоятельства.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, оплата землепользования осуществляется в форме земельного налога или арендной платы.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в существующей застройке земельные участки, на которых расположены сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон о введении в действие Жилищного кодекса) предусмотрены условия перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который расположен на данном земельном участке, однако не определен порядок перехода такого участка в долевую собственность названных лиц.

Одновременно суд первой инстанции указал, что согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В связи с изложенным суд пришел к выводу, что передача земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в доме предусматривает издание уполномоченным органом местного самоуправления соответствующего ненормативного акта.

Поскольку общество «Бриз +» не представило доказательств предоставления земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в упомянутом доме, суд признал, что этот участок может использоваться обществом только на основании гражданских обязательственных отношений.

При таких обстоятельствах довод ответчика об уплате им денежных средств в виде земельного налога отклонен судом как несостоятельный, а сумма неосновательно сбереженных денежных средств определена в размере арендной платы, исчисленной на основании постановления мэра города Томска от 08.12.2005 № 659.

Также судом признано обоснованным и требование истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на основании статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Однако вывод судов об отсутствии у общества «Бриз +» права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом, не соответствует нормам действующего законодательства.

Согласно статье 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Земельный участок, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Если земельный участок сформирован после введения в действие названного Кодекса, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также земельный участок, на котором расположен дом, и иное общее имущество многоквартирного дома.



В соответствии со статьей 38 Жилищного кодекса Российской Федерации при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации прав) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по указанному адресу, сформирован и поставлен на кадастровый учет 23.12.2002 с присвоением ему кадастрового номера 70:21:0100019:0009.

Следовательно, с 01.03.2005, то есть с момента введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, спорный земельный участок как ранее сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с изложенным после приобретения обществом «Бриз +» в собственность части помещений в многоквартирном доме, расположенном на этом земельном участке, к нему перешло и соответствующее право на данный участок. При этом в силу упомянутой нормы Закона о государственной регистрации прав отдельная регистрация доли в праве собственности на земельный участок не требуется.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возместить последнему неосновательно сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Кодекса.

Поэтому общество «Бриз +» как один из собственников земельного участка обязано в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, а согласно части 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации обязано вносить плату за землепользование в виде земельного налога.

При названных обстоятельствах суды неправомерно взыскали с общества «Бриз +» неосновательное обогащение в виде стоимости арендной платы.

Таким образом, выводы судов противоречат нормам действующего законодательства и не соответствуют установленным по делу обстоятельствам.

Оспариваемые судебные акты вынесены с нарушением норм действующего законодательства и нарушают единообразие в толковании и применении арбитражны-

ми судами норм права, поэтому в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении 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 Томской области от 13.03.2009 по делу № А67-945/08, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.08.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска Департамента строительства и архитектуры администрации города Томска о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Бриз +» 38 820 рублей 05 копеек неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 01.07.2006 по 31.12.2006 и 5012 рублей 72 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 16.08.2006 по 30.12.2007 отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Оспаривание права собственности Российской Федерации

Требование, предъявленное лицом, обладающим правом постоянного бессрочного пользования земельным участком, имело своим предметом оспаривание права собственности Российской Федерации на указанный участок, поэтому не может рассматриваться по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Принадлежность земельного участка истцу на праве постоянного бессрочного пользования и наличие на данном участке принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости не дают этому лицу права оспаривать право собственности Российской Федерации на упомянутый земельный участок, поскольку право собственности Российской Федерации на него само по себе не нарушает прав истца ни на участок, ни на расположенные на нем объекты недвижимости.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12478/09

Москва, 16 февраля 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., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Калининградской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калининградской области от 05.11.2008 по делу № А21-2853/2008, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Калининградской области (ответчика) — Чиколаев С.М.;

от сельскохозяйственного производственного кооператива «Рыболовецкий колхоз «Труженик моря» (истца) — Загартдинова О.Е., Николаенко О.А.

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

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Рыболовецкий колхоз «Труженик моря» (далее — колхоз) обратился в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением о признании недействительным и не подлежащим применению распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Калининградской области (далее — управление Росимущества) от 16.01.2008 № 11-р «О внесении земельного участка в реестр федерального имущества» (далее — распоряжение от 16.01.2008 № 11-р, распоряжение), принятого в отношении земельного участка площадью 56 400 кв. метров с кадастровым номером 39:05:00:00:00:0224, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий (далее — земельный участок), и о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Калининградской области (далее — управление Росрегистрации) в части государственной регистрации права собственности Российской Федерации на названный участок.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению особыми экономическими зонами по Калининградской области.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 05.11.2008 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 15.07.2009 указанные судебные акты 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 управление Росимущества просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, регулирующих правовой режим земель национального парка, относящегося к особо охраняемым природным территориям, а также на то, что земельный участок, относящийся к землям поселений, расположен в границах национального парка «Куршская коса», является федеральной собственностью, не подлежит приватизации, принадлежит к землям, ограниченным в обороте, на него распространяется режим земель особо охраняемых территорий, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований колхоза.

В отзыве на заявление колхоз просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, земельный участок площадью 56 400 кв. метров, относящийся согласно кадастровым документам к землям населенных пунктов, предоставленный колхозу в постоянное (бессрочное) пользование для обеспечения хозяйственной деятельности, распоряжением управления Росимущества от 16.01.2008 № 11-р внесен в реестр федерального имущества.

В пункте 2 данного распоряжения содержится указание на обременение использования земельного участка в виде ограничения в обороте и запрета предоставлять его в собственность, а также на соблюдение режима хозяйствования, проживания и природопользования на этом участке, так как он расположен в зоне хозяйственного назначения национального парка «Куршская коса».

Управление Росрегистрации 11.02.2008 зарегистрировало право собственности Российской Федерации на земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов с назначением — для обеспечения хозяйственной деятельности, указав на существующие ограничения (обременения) права в виде охранный зоны.

Как сочли суды, право собственности Российской Федерации на земельный участок было зарегистрировано в результате разграничения государственной собственности на землю в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Судами установлено, что в состав национального парка «Куршская коса» включен 351 гектар земель колхоза без изъятия их из хозяйственной эксплуатации. Кроме того, в границы парка входит зона хозяйственного назначения, включающая земли, находящиеся в ведении администрации Куршского поселкового округа, и сельскохозяйственные угодья поселка Рыбачий. Согласно документам кадастрового учета земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием — для обеспечения хозяйственной деятельности, входит в состав земель колхоза. Доказательства изъятия данного участка у колхоза отсутствуют. На участке находятся принадлежащие колхозу на праве собственности объекты недвижимости.

Суды также указали, что границы национального парка в настоящее время не установлены, поэтому не имеется оснований утверждать, что земельный участок находится в границах национального парка «Куршская коса», что исключает его отнесение в состав земель национального парка, имеющих режим особо охраняемых природных территорий.

Между тем судами не учтены следующие обстоятельства.

Колхоз предъявил к управлению Росимущества и управлению Росрегистрации настоящие требования, которые были рассмотрены судом первой инстанции по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако, как следует из материалов дела, в том числе из содержания искового заявления, предъявляя данные требования, колхоз, по существу, оспаривает право

собственности Российской Федерации на земельный участок, поэтому такие требования не могли быть рассмотрены по правилам названной главы Кодекса.

При этом колхоз не может быть признан надлежащим истцом по иску об оспаривании права собственности Российской Федерации на земельный участок, поскольку право собственности Российской Федерации само по себе не нарушает каких-либо принадлежащих колхозу прав на участок. Колхоз не заявлял о наличии у него права собственности на земельный участок либо о принадлежности ему каких-либо иных прав на него, не совместимых с правом собственности Российской Федерации. Напротив, материалы дела подтверждают, что колхозу земельный участок был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, которое может быть установлено только на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, право собственности Российской Федерации на земельный участок никем из субъектов Российской Федерации или муниципальных образований не оспаривалось. Тот факт, что, обладая правом постоянного бессрочного пользования земельным участком, колхоз имеет на этом участке принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, не дает ему права оспаривать право собственности Российской Федерации на данный участок.

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

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 Калининградской области от 05.11.2008 по делу № А21-2853/2008, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.07.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявленных сельскохозяйственным производственным кооперативом «Рыболовецкий колхоз «Труженик моря» требований о признании недействительным и не подлежащим применению распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Калининградской области от 16.01.2008 № 11-р «О внесении земельного участка в реестр федерального имущества», принятого в отношении земельного участка площадью 56 400 кв. метров с кадастровым номером 39:05:00-00-00:0224, расположенного по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий, и о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Калининградской области в части государственной регистрации права собственности Российской Федерации на названный участок отказать.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Судебная защита права на приватизацию земельного участка

В случае признания действия (бездействия) уполномоченного органа по отказу или возврату заявления собственника объекта недвижимости о приобретении права собственности на земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, незаконным суд в соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязывает этот орган подготовить проект договора купли-продажи земельного участка и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13258/09

Москва, 9 февраля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего — заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Амосова С.М., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2009 по делу № А55-18899/2008 Арбитражного суда Самарской области.

В заседании принял участие представитель заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» — Ефремов А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Медведевой А.М., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» (далее — общество) 30.07.2008 обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области (далее — территориальное управление Росимущества, управление) с заявкой на приватизацию находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 9498,00 кв. метров, кадастровый номер 63:10:0208005:3, расположенного по адресу: Самарская обл., г. Чапаевск, ул. Силикатная, д.1 (далее — земельный участок), на котором находятся принадлежащие обществу на праве собственности объекты недвижимости.

Письмом от 17.09.2008 № 24/2414 территориальное управление Росимущества сообщило обществу о необходимости представления трех экземпляров копий кадастрового паспорта на земельный участок.

Общество 29.10.2008 направило в адрес управления три экземпляра нотариально заверенных копий кадастрового паспорта земельного участка.

Письмом от 26.12.2008 № 24/2418 управление возвратило обществу заявку в связи с нелегитимностью стоимости земельного участка, указанной в кадастровом паспорте.

Общество, считая данные действия территориального управления Росимущества не соответствующими положениям статей 29, 36 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушающими его исключительное право на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании этих действий управления незаконными и обязанности его принять решение о предоставлении в собственность обществу испрашиваемого земельного участка и направить ему проект договора купли-продажи участка.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 10.02.2009 требования общества удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2009 резолютивная часть решения суда от 10.02.2009 изменена с указанием в ней площади спорного земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций признали незаконными действия территориального управления Росимущества по возврату заявления общества о предоставлении в собственность земельного участка и обязали управление устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем принятия в месячный срок решения о предоставлении ему в собственность названного участка и направления проекта договора его купли-продажи в месячный срок с даты принятия этого решения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 05.08.2009 указанные судебные акты в части обязанности территориального управления Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества отменил, в удовлетворении требований в этой части отказал, в остальной части 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 его отменить в части отказа в удовлетворении требования об устранении территориальным управлением Росимущества допущенных нарушений в связи с неправильным применением судом норм материального и процессуального права, нарушением единообразия в их толковании и применении и оставить без изменения постановление суда апелляционной инстанции.



Территориальное управление Росимущества в отзыве на заявление просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и объяснении присутствующего в заседании представителя общества, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию этих земельных участков в порядке, установленном Кодексом.

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, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции (статья 29 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент обращения общества с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка) установлено, что исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно исходя из пункта 2 статьи 28 Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Кодекса, — на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 4 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее — постановление от 24.03.2005 № 11) указал на то, что рассмотрение заявлений собственников объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

Оценив имеющиеся в деле доказательства и установив, что общество является собственником объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, а также то, что при обращении в территориальное управление Росимущества с заявкой на его приватизацию обществом были представлены все документы, необходимые для решения вопроса о предоставлении участка в собственность, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о несоответствии действий управления по возврату обществу этого заявления названным нормам земельного законодательства и нарушении такими действиями прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской деятельности, поэтому удовлетворили заявленные им требования.

Суд кассационной инстанции согласился с выводом судов первой и апелляционной инстанций о незаконности действий территориального управления Росимущества по возврату заявки на приватизацию, однако счел преждевременным понуждение управления принять решение о предоставлении в собственность обществу земельного участка и направлении ему проекта договора его купли-продажи.

По мнению суда кассационной инстанции, требование о понуждении уполномоченного органа к заключению договора купли-продажи или аренды земельного участка возможно только после получения отказа соответствующего органа в предоставлении земельного участка.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующего.

Требования, рассмотренные судом по настоящему делу, заявлены в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 4 постановления от 24.03.2005 № 11, в тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет ему проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В случае признания действия (бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным суд обязывает этот орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

Отказ суда кассационной инстанции в удовлетворении требования общества об обязанности территориального управления Росимущества устранить допущенные им нарушения по мотиву его преждевременности не соответствует названным нормам права и препятствует реализации обществом предусмотренного пунктом 1

статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительного права на приватизацию земельного участка, на котором расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости.

При таких обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции в оспариваемой части в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2009 по делу № А55-18899/2008 Арбитражного суда Самарской области в части требования об устранении нарушения прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» оспариваемыми действиями Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области отменить.

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2009 в этой части оставить без изменения.

В остальной части постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2009 оставить без изменения.

*Председательствующий В.Н. Исайчев*

## Судебная защита права на приватизацию земельного участка

В случае признания действия (бездействия) уполномоченного органа по отказу или возврату заявления собственника объекта недвижимости о приобретении права собственности на земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, незаконным суд в соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязывает этот орган подготовить проект договора купли-продажи земельного участка и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12926/09

Москва, 9 февраля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего — заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Амосова С.М., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27.07.2009 по делу № А55-18912/2008 Арбитражного суда Самарской области.

В заседании принял участие представитель заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» — Ефремов А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Медведевой А.М., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» (далее — общество) 30.07.2008 обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области (далее — территориальное управление Росимущества, управление) с заявкой на приватизацию находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 126578,00 кв. метров, кадастровый номер 63:10:0208004:0001, расположенного по адресу: Самарская обл., г. Чапаевск, ул. Силикатная, д. 1 (далее — земельный участок), на котором расположены принадлежащие обществу на праве собственности объекты недвижимости.

Письмом от 17.09.2008 № 24/2418 территориальное управление Росимущества сообщило обществу о необходимости представления трех экземпляров копий кадастрового паспорта на земельный участок.

Общество 29.10.2008 направило в адрес управления три экземпляра нотариально заверенных копий кадастрового паспорта земельного участка.

Письмом от 16.12.2008 № 24/2418 управление возвратило обществу заявку в связи с нелегитимностью стоимости земельного участка, указанной в кадастровом паспорте.

Общество, считая данные действия территориального управления Росимущества не соответствующими положениям статей 29, 36 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушающими его исключительное право на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании этих действий управления незаконными и обязанности его принять решение о предоставлении в собственность обществу испрашиваемого земельного участка и направить ему проект договора купли-продажи участка.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 20.02.2009 требования общества удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2009 резолютивная часть решения суда от 20.02.2009 изменена с указанием в ней площади земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций признали незаконными действия территориального управления Росимущества по возврату заявления общества о предоставлении в собственность обществу земельного участка и обязали управление устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем принятия в месячный срок решения о предоставлении ему в собственность названного участка и направления проекта договора его купли-продажи в месячный срок с даты принятия этого решения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 27.07.2009 указанные судебные акты в части обязанности территориального управления Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества отменил, в удовлетворении заявления в этой части отказал, в остальной части 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 его отменить в части отказа в удовлетворении требования об устранении территориальным управлением Росимущества допущенных нарушений в связи с неправильным применением судом норм материального и процессуального права, нарушением единообразия в их толковании и применении и оставить без изменения постановление суда апелляционной инстанции.

Территориальное управление Росимущества в отзыве на заявление просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и объяснении присутствующего в заседании представителя общества, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию этих земельных участков в порядке, установленном Кодексом.

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, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции (статья 29 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент обращения общества с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка) установлено, что исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 4 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее — постановление от 24.03.2005 № 11) указал на то, что рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

Оценив имеющиеся в деле доказательства и установив, что обществом при обращении в территориальное управление Росимущества были представлены все документы, необходимые для решения вопроса о предоставлении участка в собственность, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о несоответствии действий управления по возврату обществу этого заявления названным нормам земельного законодательства и нарушении такими действиями прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской деятельности, поэтому удовлетворили заявленные им требования.

Суд кассационной инстанции согласился с выводом судов первой и апелляционной инстанций о незаконности действий территориального управления Росимущества по возврату заявки на приватизацию, однако счел преждевременным понуждение управления принять решение о предоставлении в собственность обществу земельного участка и направлении ему проекта договора его купли-продажи.

По мнению суда кассационной инстанции, требование о понуждении уполномоченного органа к заключению договора купли-продажи или аренды земельного участка возможно только после получения отказа соответствующего органа в предоставлении земельного участка.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующего.

Требования, рассмотренные судом по настоящему делу, заявлены в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 4 постановления от 24.03.2005 № 11, в тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет ему проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В случае признания действия (бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным суд обязывает этот орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

Отказ суда кассационной инстанции в удовлетворении требования общества об обязанности территориального управления Росимущества устранить допущенные им нарушения по мотиву его преждевременности не соответствует названным нормам права и препятствует реализации обществом предусмотренного пунктом 1

статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительного права на приватизацию земельного участка, на котором расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости.

При таких обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции в оспариваемой части в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27.07.2009 по делу № А55-18912/2008 Арбитражного суда Самарской области в части требования об устранении нарушения прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «Чапаевский силикатный завод» оспариваемыми действиями Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области отменить.

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.04.2009 в этой части оставить без изменения.

В остальной части постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 27.07.2009 оставить без изменения.

*Председательствующий В.Н. Исайчев*



## **Изъятие имущества из хозяйственного ведения предприятия**

Требование о признании недействительными актов собственника об изъятии имущества из хозяйственного ведения подлежит рассмотрению судами в порядке искового производства как требование о недействительности сделки.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

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

**№ 12566/09**

**Москва, 2 февраля 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., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление муниципального унитарного предприятия «Железнодорожное пассажирское автотранспортное предприятие» в лице конкурсного управляющего Болотина Валерия Викторовича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Курской области от 04.12.2008 по делу № А35-3486/08-С20, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23.06.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — муниципального унитарного предприятия «Железнодорожное пассажирское автотранспортное предприятие» — Болотин В.В., Прибыткин С.В.;

от муниципального унитарного предприятия «Транспортные линии» (третьего лица) — Корюнова Т.С.

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

Муниципальное унитарное предприятие «Железнодорожное пассажирское автотранспортное предприятие» (далее — муниципальное предприятие, предприятие) в лице конкурсного управляющего Болотина В.В. (далее — конкурсный управляющий) обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании недействительными пунктов 1, 2 распоряжения от 31.01.2006 № 76 и постановления от 31.01.2006 № 82 главы администрации города Железнодорожного (далее — администрация) в части изъятия имущества предприятия, принадлежащего ему на праве

хозяйственного ведения, и передачи изъятого имущества муниципальному унитарному предприятию «Транспортные линии» на праве хозяйственного ведения.

Решением Арбитражного суда Курской области от 04.12.2008 в удовлетворении требования отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 23.06.2009 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 предприятие просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, и направить дело на новое рассмотрение.

В отзывах на заявление администрация и третье лицо просят названные судебные акты оставить без изменения.

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

Отказывая в удовлетворении требования предприятия, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом (часть 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Установив, что во исполнение пункта 4 статьи 24 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о несостоятельно-

сти (банкротстве)) (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) конкурсным управляющим 02.10.2006 сделано заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства предприятия в период с 01.04.2004 по 01.04.2006, в том числе и на основании анализа распоряжения главы администрации от 31.01.2006 № 76, суд первой инстанции пришел к выводу, что заявителю было известно о существовании упомянутых распоряжения и постановления не позднее чем за год и восемь месяцев до обращения в арбитражный суд. Оценив обстоятельства дела и представленные конкурсным управляющим доказательства, суд счел, что оснований для признания уважительными причин пропуска срока, предусмотренного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не имеется, и отказал в удовлетворении требования.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу о правомерности изъятия муниципальным образованием имущества, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения.

Суды апелляционной и кассационной инстанций признали необоснованным и отклонили данный вывод суда первой инстанции. При этом суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались позицией, выраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.11.2008 № 10984/08. Вместе с тем суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции о пропуске конкурсным управляющим срока, предусмотренного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и оставили решение суда первой инстанции без изменения.

Однако суды не учли следующее.

Как следует из заявления конкурсного управляющего, свое право на предъявление требования о признании недействительными распоряжения от 31.01.2006 № 76 и постановления от 31.01.2006 № 82 главы администрации в части изъятия имущества предприятия он основывает на положениях пункта 2 статьи 129 и пункта 4 статьи 103 Закона о несостоятельности (банкротстве) (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений). Ссылка заявителя на указанные нормы свидетельствует о том, что его требование вытекает из гражданских, а не административных правоотношений.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, направленная на изъятие имущества, переданного предприятию на праве хозяйственного ведения, оформленная посредством распоряжения собственника, является ничтожной независимо от того, совершена она по инициативе предприятия либо по решению или с согласия собственника.

Таким образом, заявленное конкурсным управляющим требование подлежало рассмотрению судами как требование о недействительности сделки.

Следовательно, отказ судов в удовлетворении требования только на том основании, что конкурсным управляющим пропущен установленный частью 4 статьи 198

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации срок подачи заявления о признании недействительными ненормативных правовых актов, не основан на законе.

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

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 Курской области от 04.12.2008 по делу № А35-3486/08-С20, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23.06.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курской области.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Иск о восстановлении права на долю в общей долевой собственности**

Иск о восстановлении права на долю в общей долевой собственности рассматривается судом с применением по аналогии статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13944/09 Москва, 9 февраля 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., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Невский Гранит» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.07.2009 по делу № А56-31225/2008 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В заседании принял участие представитель открытого акционерного общества «Петродворцовая электросеть» — Левской А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Невский Гранит» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к открытому акционерному обществу «Петродворцовая электросеть» (далее — электросеть) об истребовании из его незаконного владения 2/3 долей трансформаторной подстанции КТПН-702, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Петродворец, ул. Чичеринская, д. 5 (далее — подстанция).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Петродворцовое оптово-розничное объединение» (далее — объединение).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.01.2009 иск удовлетворен.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 30.07.2009 решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций отменил, в удовлетворении иска отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора общество просит его отменить, ссылаясь на необоснованность и незаконность оспариваемого судебного акта, нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, повлекшее существенное ущемление прав общества в предпринимательской деятельности, решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставить без изменения.

Как указывает общество, суд кассационной инстанции необоснованно сослался на невозможность виндикации доли в праве собственности на подстанцию, являющуюся индивидуально-определенной вещью. По мнению общества, истребуемая доля в праве собственности также имеет все необходимые признаки индивидуально-определенного имущества: указание на принадлежность конкретному юридическому лицу с исключительным правом на фирменное наименование; обозначение размера доли в виде дроби, отраженной арабскими цифрами. Названные обозначения представляют собой индивидуально-определенные признаки доли.

Кроме того, незаконное изъятие из владения общества истребуемого им имущества приводит к неправомерному его использованию третьими лицами, а также к занижению количества отпускаемой обществу электроэнергии.

В отзыве на заявление электросеть просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами по настоящему делу и ранее рассмотренным делам № А56-6934/2007 и А56-5054/2008 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, между обществом и правопредшественником объединения (третьего лица по настоящему делу) 12.02.1997 был заключен договор о доле участия в строительстве подстанции и ее содержании при эксплуатации.

Подстанция сдана в эксплуатацию 30.04.1997. В соответствии с условиями упомянутого договора и актом приемки-передачи от 29.06.1998 общество получило право на долю в размере 2/3.

Затем по договору купли-продажи от 18.04.2001 № 3 объединение продало электросети подстанцию полностью, включая долю общества, и передало покупателю по акту весь объект.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 21.11.2007 по делу № А56-6934/2007 установлено, что договор купли-продажи от

18.04.2001 совершен с нарушением правил статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) о распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности, и является ничтожной сделкой на основании статей 167, 168 Кодекса, однако обществу было отказано в признании договора недействительным и применении последствий его недействительности, поскольку истек срок исковой давности, определяемый с момента, когда началось исполнение этого договора.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.05.2008 по делу № А56-5054/2008 обществу отказано в признании права собственности на 2/3 доли в праве на подстанцию со ссылкой на виндикационный характер его требования, так как указанным объектом фактически владеет электросеть. При этом суд исходил из того, что иск о признании права собственности лица на имущество, которым оно не владеет, не может быть удовлетворен.

Общество обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с настоящим иском: об истребовании из незаконного владения электросети 2/3 долей подстанции.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции установил принадлежность истребуемого имущества обществу на праве долевой собственности на основании следующих правоустанавливающих документов: договора о долевом участии в строительстве и содержании при эксплуатации подстанции, ордера на производство работ, акта приемки выполненных строительно-монтажных работ, акта о сдаче подстанции в эксплуатацию, акта приемки-передачи основных средств от 29.06.1998.

Суд определил, что общество узнало о нарушении своего права в тот момент, когда из письма электросети от 09.09.2005 № 1109/20 ему стало известно о том, что электросеть считает себя собственником подстанции в силу ее приобретения на основании договора купли-продажи. Возражения электросети о начале течения срока исковой давности с более ранней даты — с момента получения обществом акта о разграничении балансовой принадлежности — суд отклонил, исходя из того, что только в письме электросеть объяснила обществу, почему при заключении договора электроснабжения в 2005 году ему был направлен акт о разграничении балансовой принадлежности с указанием о нахождении подстанции на балансе электросети.

Общество обратилось в суд с иском 08.09.2008, следовательно, не пропустило трехгодичный срок давности, начинающий течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статьи 196, 200 Кодекса).

Суд также пришел к выводу, что электросеть не является добросовестным приобретателем подстанции, поскольку знала о том, что 2/3 подстанции принадлежат обществу. Именно электросеть выдавала обществу технические условия на ее строительство и согласовывала ордер на производство монтажных работ.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции счел соблюденными условия, с которыми статьи 301 и 302 Кодекса связывают удовлетворение иска: предъявление его невладеющим собственником к владеющему несобственнику, не являющемуся добросовестным приобретателем, в пределах срока исковой давности.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, согласившись с его доводами, оценкой обстоятельств и выводами, а также признав правильность применения правовых норм.

Суд кассационной инстанции решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций отменил, в иске обществу отказал, руководствуясь следующим.

Как предусмотрено статьей 301 Кодекса, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Виндикационный иск представляет собой требование не владеющего вещью собственника к владеющему вещью лицу, не являющемуся собственником. Цель предъявления такого иска — возврат конкретной вещи во владение лицу, доказавшему свои права на истребуемое имущество.

В связи с этим объектом виндикации во всех случаях может быть только индивидуально-определенная вещь, существующая в натуре.

Доля в праве, в отношении которой заявлены требования по настоящему иску, не является вещью, она не может находиться в фактическом владении какого-нибудь лица, поэтому не может быть истребована.

Однако судом кассационной инстанции не учтено следующее.

На основании пункта 1 статьи 209 Кодекса, определяющей содержание права собственности, собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В силу статьи 128 Кодекса в понятие имущества входят не только вещи, но и иное имущество.

Глава 16 Кодекса предусматривает право общей долевой собственности, в том числе на неделимую вещь, допуская установление долей в праве соглашением сторон (пункт 4 статьи 244, пункт 2 статьи 245).

Подстанция является неделимой индивидуально-определенной вещью, в отношении которой общество и объединение договором от 12.02.1997 предусмотрели доли в праве собственности.

Поскольку законодательство допускает такой вид имущества, как доля в праве собственности на неделимую вещь, при нарушении права на данный вид имущества его обладателю должна быть обеспечена защита. При этом под защитой нарушенного права имеется в виду не только возможность обращения в суд, но и возможность достижения в суде правового результата.

По существу, все предъявленные обществом в суд иски независимо от их названия и юридической квалификации судами преследовали одну материальную цель: восстановить долю в праве общей долевой собственности на конкретную вещь и вновь получать причитающиеся вследствие этого материальные выгоды. Поэтому, исходя из характера и последствий нарушения, суды первой и апелляционной



инстанций правомерно рассмотрели заявленное обществом требование как иск о восстановлении права на долю с применением по аналогии правил статей 301, 302 Кодекса, которые обеспечивают стабильность гражданского оборота и гарантируют всем участникам спора в отношении такого имущества равные со всеми остальными собственниками и приобретателями права на защиту.

Возможность применения указанных правил для защиты права собственности на имущество, не относящееся в строгом смысле к вещам, признана в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.08.2006 № 1877/06, от 14.07.2009 № 5194/09, от 17.11.2009 № 11458/09.

Содержащееся в настоящем постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.07.2009 по делу № А56-31225/2008 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отменить.

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.01.2009 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2009 по указанному делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Оспаривание банковской гарантии

В случае оспаривания банковской гарантии, обеспечивающей исполнение обязательств перед неопределенным кругом акционеров, которым адресовано обязательное предложение в порядке, предусмотренном статьей 84.2 Закона об акционерных обществах, привлечение данных акционеров к участию в деле с правами стороны (ответчика) является обязательным.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14236/09 Москва, 9 февраля 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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Нешатаевой Т.Н., Новоселовой Л.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Газпром энергохолдинг» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 29.01.2009 по делу № А40-76049/08-10-538, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2009, определения от 08.07.2009 и постановления от 15.07.2009 Федерального арбитражного суда Московского округа по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Газпром энергохолдинг» — Собакина Н.Ю.;

от открытого акционерного общества «Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (ответчика) — Чугин А.В.;

от компании «Онексим Холдингз Лимитед» (третьего лица) — Гурьянов Д.С.

В ходе судебного заседания заявитель обратился в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации с ходатайством об отказе от заявления о пересмотре судебных актов в порядке надзора и прекращении надзорного производства.

Президиум с учетом положений пункта 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оставил данное ходатайство без удовлетворения

как нарушающее публичные интересы и интересы миноритарных акционеров — бенефициаров по оспариваемой банковской гарантии — и приступил к рассмотрению дела по существу.

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

Компания GRIODIO LIMITED («Гриодио Лимитед») (далее — истец), являющаяся акционером открытого акционерного общества «Территориальная генерирующая компания № 4» (далее — общество «ТГК-4»), обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к открытому акционерному обществу «Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (далее — банк) о признании недействительной банковской гарантии от 14.07.2008 № БГ-1009/08, выданной банком в обеспечение исполнения обязательств компании ONEXIM HOLDINGS LIMITED (Онексим Холдингз Лимитед) (далее — компания) по обязательному предложению о приобретении обыкновенных именных бездокументарных акций общества «ТГК-4», сделанному 14.07.2008.

Другие лица, участвующие в деле: компания «Ситигруп Глобал Маркетс Лимитед», компания «Онексим Холдингз Лимитед», общество с ограниченной ответственностью «Кром», компания «Имменсо Энтерпрайзес Лимитед», компания «Медвежонк Холдингз Лимитед», компания «Дойче Банк Акциенгезельшафт», компания «Халсион Пауэр Инвестмент Лимитед», компания «НКБ Инвестментс Лимитед», гражданин Огнев В.А.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.01.2009 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.07.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Определением Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.07.2009 производство по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Газпром энергохолдинг» (далее — общество «Газпром энергохолдинг») прекращено.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций и определения суда кассационной инстанции общество «Газпром энергохолдинг» просит отменить их, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права.

По мнению заявителя, указанные судебные акты приняты в отношении его прав как бенефициара (кредитора) по оспариваемой банковской гарантии. Однако к судебному разбирательству по данному делу он привлечен не был, при этом в каче-

стве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судами привлечены другие бенефициары.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в соответствии со статьей 84.2 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее — Закон об акционерных обществах) компания 14.07.2008 направила обществу «ТГК-4» обязательное предложение о приобретении его ценных бумаг по цене 27 копеек за одну акцию.

Согласно пункту 3 статьи 84.2 Закона об акционерных обществах к обязательному предложению была приложена банковская гарантия от 14.07.2008 № БГ-1009/08 (далее — спорная банковская гарантия, банковская гарантия), выданная банком по просьбе компании в обеспечение обязательств по оплате акций по обязательному предложению.

Истец 09.10.2008 направил компании заявление о продаже принадлежащих ему акций общества «ТГК-4», оформив передаточное распоряжение на списание с его лицевого счета принадлежащих ему акций и зачислении их на счет компании.

Компания 13.10.2008 сообщила о невозможности осуществления обязательного предложения о приобретении этих ценных бумаг в связи с включением общества «ТГК-4» в Реестр субъектов естественных монополий, в отношении которых осуществляется государственное регулирование и контроль, а следовательно, невозможностью совершения сделок купли-продажи данных акций без согласования с государственными органами.

Позднее компания сообщила, что в силу пункта 3.2 оспариваемой банковской гарантии размер ответственности банка перед бенефициарами считается уменьшенным до нуля.

Считая названную банковскую гарантию недействительной, истец как акционер общества «ТГК-4» и бенефициар по данной банковской гарантии обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

Удовлетворяя исковое требование, суды на основе оценки условий оспариваемой банковской гарантии пришли к выводу, что она не выполняет обеспечительных функций, не содержит указаний на валюту денежного обязательства и является зависимой от основного обязательства.

Общество «Газпром энергохолдинг», полагая, что решением суда первой инстанции и постановлением суда апелляционной инстанции нарушены его права как бенефициара по спорной банковской гарантии, обратилось в суд кассационной инстанции.

Прекращая производство по кассационной жалобе общества «Газпром энергохолдинг», суд исходил из того, что в обжалуемых судебных актах не содержится выводов относительно его прав и обязанностей и этими актами на общество не возлагаются дополнительные права и обязанности.

Суд кассационной инстанции также счел, что факт признания банковской гарантии недействительной не свидетельствует о причинении ущерба акционерам, так как не препятствует надлежащему исполнению обязанности покупателя по оплате приобретенных акций.

Как следует из содержания кассационной жалобы, общество «Газпром энергохолдинг» в срок, установленный обязательным предложением, перечислило принадлежащие ему акции общества «ТГК-4» на счет компании, что является основанием для признания его бенефициаром по спорной банковской гарантии.

Согласно пункту 1 статьи 369 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) банковская гарантия обеспечивает надлежащее исполнение принципалом его обязательства перед бенефициаром (основного обязательства). Бенефициар, исходя из норм статей 368, 374 Кодекса, имеет право требовать уплаты денежной суммы по банковской гарантии. Между гарантом и бенефициаром (бенефициарами) в силу выдачи гарантии возникает обязательственное правоотношение, в котором бенефициар является кредитором.

Статья 370 Кодекса закрепляет принцип независимости банковской гарантии, указывая, что предусмотренное банковской гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром не зависит в отношениях между ними от того основного обязательства, в обеспечение исполнения которого она выдана, даже если в гарантии содержится ссылка на основное обязательство.

В соответствии с пунктом 5 статьи 84.1 и пунктом 3 статьи 84.2 Закона об акционерных обществах к предложению о приобретении акций должна быть приложена банковская гарантия, которая должна предусматривать обязательство гаранта уплатить прежним владельцам ценных бумаг цену проданных ценных бумаг в случае неисполнения лицом, направившим предложение, обязанности оплатить в срок приобретаемые ценные бумаги. Данная гарантия не может быть отозвана, а также не может содержать указание на представление бенефициарами документов, которые не предусмотрены главой XI.1 Закона. При этом срок действия банковской гарантии должен истекать не ранее чем через шесть месяцев после истечения срока оплаты приобретаемых ценных бумаг, названного в предложении.

По своему характеру оспариваемая банковская гарантия обеспечивает защиту интересов всех акционеров, которым сделано публичное предложение о приобретении акций, в получении денежных средств за переданные покупателю ценные бумаги. При наличии условий, необходимых для удовлетворения требования бенефициара в соответствии с гарантийным обязательством, гарант по общему правилу не может отказаться от исполнения своих обязательств даже при недействительности обеспечиваемого обязательства.

Признание банковской гарантии недействительной непосредственно влечет лишение бенефициаров вытекающих из нее прав.

Вывод суда кассационной инстанции об отсутствии нарушения прав акционеров в связи с возможностью потребовать исполнения обязательства от компании сделан без учета характера спорных правоотношений и целей предоставления обеспечения.

Поскольку бенефициар является стороной в обязательстве, возникшем из банковской гарантии, в случае оспаривания гарантии по требованию третьего лица либо самого гаранта бенефициар должен быть в обязательном порядке привлечен к участию в деле с правами стороны по делу в том же порядке, в каком разрешается вопрос о привлечении к участию в деле стороны по оспариваемой недействительной сделке. В таком же порядке вопрос должен разрешаться и в случае предъявления соответствующего иска одним из бенефициаров.

В случае оспаривания банковской гарантии, обеспечивающей исполнение обязательств перед неопределенным кругом акционеров, которым адресовано обязательное предложение в порядке, предусмотренном статьей 84.2 Закона об акционерных обществах, привлечение данных акционеров к участию в деле с правами стороны (ответчика) является обязательным.

Таким образом, оспариваемые судебные акты приняты о правах лиц, не привлеченных к участию в деле, поэтому в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции для привлечения акционеров — бенефициаров по выданной банком банковской гарантии — к участию в деле в соответствии с частью 6 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При новом рассмотрении дела суду также следует обсудить вопрос о характере защищаемых истцом по данному делу прав или интересов.

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

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 29.01.2009 по делу № А40-76049/08-10-538, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2009, определение от 08.07.2009 и постановление от 15.07.2009 Федерального арбитражного суда Московского округа по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Действительность договора и экономическая обоснованность цены товара**

Судебные акты отменены с передачей дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, поскольку оспариваемый договор не противоречит нормам гражданского и антимонопольного законодательства.

Вместе с тем действительность спорного договора поставки не исключает права покупателя ставить вопрос об обоснованности определения поставщиком различных цен и тарифов на один и тот же товар и взыскании в связи с этим убытков, определенных в установленном порядке.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4158/09 Москва, 2 февраля 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., Бондаренко С.П., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Апатит» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 18.05.2009 по делу № А40-64377/08-77-496, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — открытого акционерного общества «Апатит» (ответчика) — Лысова Ю.В., Шабардин Д.Н.;

от открытого акционерного общества «Воскресенские минеральные удобрения» (истца) — Барсукова В.Г., Ермизин А.В., Коростелева Н.М., Храпов И.М.;

от закрытого акционерного общества «ФосАгро АГ» (ответчика) — Буланов Д.Р., Шабардин Д.Н.;

от Федеральной службы по финансовым рынкам (третьего лица) — Медведев А.В., Петров П.В.;

от Федеральной антимонопольной службы (третьего лица) — Плиев Р.Р.

Заслушав и обсудив доклад судьи Бондаренко С.П., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Между открытым акционерным обществом «Апатит» (продавцом) в лице закрытого акционерного общества «ФосАгро АГ» (управляющей организации ОАО «Апатит») и открытым акционерным обществом «Воскресенские минеральные удобрения» (покупателем) заключен договор поставки апатитового концентрата от 28.12.2007 № 1/ОАО/ВМУ/07-25-458 сроком на один год.

Пунктом 3.2 договора установлено, что цена поставляемого апатитового концентрата в период с 01.01.2008 по 31.12.2008 на каждый календарный месяц высчитывается с учетом средневзвешенной цены концентрата в российских рублях за одну метрическую тонну без учета налога на добавленную стоимость, определяемой по результатам биржевых торгов данным товаром.

ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ЗАО «ФосАгро АГ», ОАО «Апатит» об обязанности ЗАО «ФосАгро АГ» прекратить исполнение ничтожного договора поставки, а также о взыскании с ОАО «Апатит» 1 997 258 989 рублей 80 копеек неосновательного обогащения (с учетом уточнения иска).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Федеральная служба по финансовым рынкам, Федеральная антимонопольная служба и прокуратура города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.05.2009 в удовлетворении требования об обязанности прекратить исполнение ничтожного договора отказано. С ОАО «Апатит» в пользу ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» взыскано 1 992 010 183 рубля 80 копеек неосновательного обогащения. В остальной части иска отказано.

Суд первой инстанции исходил из ничтожности договора поставки и удовлетворил требования истца в части, так как счел, что покупателю были навязаны невыгодные условия договора путем затягивания продавцом сроков его заключения. Суд указал также на несоответствие пункта 3.2 договора о цене поставляемого товара требованиям статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), которое привело к приобретению концентрата по цене, более высокой, чем цена для других потребителей.

Кроме того, в результате исполнения ничтожного договора поставки ОАО «Апатит» неосновательно обогатилось, поскольку цены, по которым приобретался концентрат в 2008 году, явно превышали цены апатитового концентрата, определенные судом.

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

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.10.2009 судебные акты оставил без изменения.



Оставляя без изменения решение суда первой инстанции, суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с его выводами о нарушении поставщиком антимонопольного законодательства.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора упомянутых судебных актов ОАО «Апатит» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, и направить дело в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Прокуратура города Москвы в отзыве на заявление поддержала позицию ОАО «Апатит».

Федеральная антимонопольная служба в отзыве на заявление просит учесть ее позицию по определению экономически обоснованной цены.

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

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 31.12.2004 № 218 группа лиц в составе ОАО «Апатит», ЗАО «ФосАгро АГ» и других юридических лиц включена в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих на рынке определенного товара долю более 35 процентов, по товарной позиции «апатитовый концентрат» с долей более 65 процентов.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» до заключения договора не обращалось в Федеральную антимонопольную службу с вопросом о нарушении группой лиц — ЗАО «ФосАгро АГ» и ОАО «Апатит» — антимонопольного законодательства действиями, явившимися предметом рассмотрения по настоящему делу, не оспорило этот способ расчета цены товара в судебном порядке, а добровольно подписало и исполняло договор на его условиях.

В силу статьи 485 и пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре купли-продажи может быть предусмотрена фиксированная цена товара либо цена, определяемая исходя из его условий. Таким образом, гражданским законодательством допускаются условия договора о способе и порядке определения цены.

При указанных обстоятельствах ответчиков нельзя признать нарушившими статью 10 Закона о защите конкуренции, запрещающую навязывание контрагенту не-

выгодных для него условий договора. Оспариваемый договор поставки не противоречит нормам гражданского и антимонопольного законодательства, а поэтому вывод суда о его ничтожности является ошибочным.

Вместе с тем действительность договора поставки не исключает права покупателя ставить вопрос об обоснованности определения поставщиком различных цен и тарифов на один и тот же товар и взыскании в связи с этим убытков, определенных в установленном порядке.

ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» указало суду, что другим покупателям ОАО «Апатит» продавало апатитовый концентрат по иным ценам.

Как следует из решения суда первой инстанции, при исчислении суммы, взыскиваемой в пользу истца, суд исходил из цены того же товара, включенной по решению Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-46799/05-48-402 в договор ОАО «Апатит» с другим контрагентом — ОАО «Акрон», поскольку, по мнению суда, именно эта цена должна учитываться при оплате товара по спорному договору.

Между тем включенная в договор с ОАО «Акрон» цена товара была установлена арбитражным судом с учетом имеющихся экономических показателей решением, принятым в 2006 году, поставки же по оспариваемому договору осуществлялись в 2008 году.

Таким образом, указанная цена не могла учитываться при определении судом размера подлежащих возмещению истцу убытков по настоящему делу.

При новом рассмотрении спора суду необходимо определить экономически обоснованную цену товара в 2008 году.

При данных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права, что согласно пункту 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

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 18.05.2009 по делу № А40-64377/08-77-496, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.10.2009 по тому же делу в части взыскания с открытого акционерного общества «Апатит» неосновательного обогащения отменить.

Дело в этой части передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Односторонний отказ от исполнения договора

Поскольку в договоре предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор в одностороннем порядке, оснований считать действия регистрирующего органа по внесению в государственный реестр записи о расторжении договора незаконными и нарушающими права арендатора не имелось.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13057/09 Москва, 16 февраля 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., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Управления Федеральной регистрационной службы по Москве о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.2009 по делу № А40-87811/08-147-655 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (правопреемника Управления Федеральной регистрационной службы по Москве) (ответчика) — Богданова В.В., Гультяев К.С.;

от закрытого акционерного общества «Двуречье» (истца) — Сараев Д.М., Тростина А.Н.;

от общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Центральный» (третьего лица) — Могильный И.Н., Фомин А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Иванниковой Н.П. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Двуречье» (далее — общество «Двуречье») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Москве (далее — управление), выразившихся в регистрации расторжения договора аренды недвижимого имущества от 01.01.2000 № 41/2000-ДА, и обязанности управления ан-

нулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — государственный реестр) запись за регистрационным номером 77-77-09/033/2008-067.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Центральный» (далее — торговый дом).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2009 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.06.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, требования общества «Двуречье» удовлетворил.

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

В отзыве на заявление общество «Двуречье» просит оставить названный судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

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

Между обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Рикос» (арендодателем) и обществом «Двуречье» (арендатором) заключен договор аренды нежилого помещения от 01.01.2000 № 41/2000-ДА (далее — договор аренды, договор), согласно которому арендодатель передает арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 259,8 кв. метра, находящееся в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Смольная, д. 24. Срок действия договора — до 30.12.2010.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Впоследствии в результате совершения гражданско-правовой сделки собственником арендуемого имущества и, следовательно, арендодателем стал торговый дом.

Воспользовавшись предусмотренным договором аренды правом на его одностороннее расторжение, торговый дом уведомлением от 01.04.2008 № 19/08 довел до сведения общества «Двуречье», что договор расторгнут.

Управление на основании представленных торговым домом документов внесло в государственный реестр запись за регистрационным номером 77-77-09/033/2008-067 о расторжении договора аренды, уведомив об этом стороны договора.

Общество «Двуречье», полагая действия управления, выразившиеся в регистрации расторжения договора аренды, незаконными и нарушающими его права, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

По мнению заявителя, поскольку у торгового дома отсутствовали установленные законом основания для расторжения договора в одностороннем порядке, управление не вправе было вносить в государственный реестр соответствующую запись о его расторжении.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что совокупность условий, предусмотренных частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для признания оспариваемых действий управления незаконными отсутствует.

В частности, суды пришли к выводу о том, что упомянутые действия управления не нарушают прав и законных интересов общества «Двуречье», так как в договоре аренды прямо предусмотрено право арендодателя расторгнуть его в одностороннем порядке.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, указал, что отказ арендодателя от исполнения договора, а также основания и порядок его досрочного одностороннего расторжения по требованию арендодателя договором не установлены. Имеющаяся в договоре запись о том, что его действие может быть прекращено односторонним расторжением договора, не является соглашением сторон о возможности досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. В связи с этим суд кассационной инстанции счел, что управление не вправе было производить запись о расторжении договора при отсутствии соглашения сторон о его досрочном расторжении и наличии возражений со стороны арендатора.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

В соответствии со статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, определенных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу пунктов 1, 3 статьи 450 Кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным.

Исходя из пункта 6.2 договора аренды его действие может быть прекращено до истечения указанного в пункте 6.1 срока в случае, предусмотренном пунктом 2.4.3 договора, а также односторонним расторжением договора.

Поэтому суды первой и апелляционной инстанций обоснованно пришли к выводу о наличии в договоре аренды условия о возможности его досрочного расторжения по требованию арендодателя.

Так как для одностороннего отказа от исполнения договора (одностороннего расторжения договора) достаточно самого факта указания об этом в соглашении сторон, оснований считать действия управления по внесению в государственный реестр записи о расторжении договора аренды незаконными не имелось.

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

Решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат оставлению без изменения, поскольку они соответствуют законодательству и материалам дела.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.2009 по делу № А40-87811/08-147-655 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2009 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 по указанному делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Размер арендной платы

При рассмотрении споров, касающихся изменения договора аренды земельного участка при изменении законодательства, определяющего предельный размер арендной платы, следует учитывать правовую позицию, при которой независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и служит цели приведения договора аренды в части арендной платы в соответствие с действующим законодательством.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12404/09

Москва, 2 февраля 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., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 18.12.2008 по делу № А58-2302/2008, постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя — открытого акционерного общества «Дальневосточная генерирующая компания» — Рябинина Т.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснение представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» в лице филиала «Нерюнгринская ГРЭС» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с иском к Комитету земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района (далее — комитет) о внесении изменений в пункт 2.4 договора аренды земельного участка от 09.01.2007 № 31 (далее — договор аренды) и изложении данного пункта в следующей редакции: «Ставка арендной платы за используемый участок производится в размере 2% от

кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, т.е. 2,914 рубля за 1 кв. м (50590 кв. м × 2,914 руб. = 147419,0 руб. в год). Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего Договора, столбцы 3 и 4 Приложения № 1 применять согласно измененной ставке арендной платы». Общество просило внести указанные изменения с 01.11.2007 в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности».

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 18.12.2008 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 06.07.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора оспариваемых судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм о договоре аренды, касающихся изменения договора аренды земельного участка при изменении законодательства, определяющего предельный размер арендной платы, и на нарушение прав и законных интересов как своих, так и неопределенного круга лиц в сфере экономической деятельности.

В отзыве на заявление комитет просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между комитетом (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды земельного участка площадью 50 590 кв. метров с кадастровым номером 14:19:000000:0012, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, в границах, указанных в кадастровом плане для эксплуатации магистральных тепловых сетей II очереди, на срок с 01.01.2007 по 31.12.2055. Осуществлена государственная регистрация договора аренды.

Согласно пункту 2.4 договора аренды в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью договора аренды, исходя из площади земельного участка приведены ставка арендной платы за 1 кв. метр (7,285 рубля) и размер арендной платы в год (368 548 рублей), что составляет пять процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

В пункте 2.5 договора аренды стороны установили, что арендная плата за землю пересматривается в случае изменения действующего законодательства и норма-



тивных актов, устанавливающих размер арендной платы. Согласно же пункту 4.1.1 в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов арендодатель имеет право вносить в договор необходимые уточнения, включая изменения, касающиеся раздела 2 «Срок действия и арендная плата».

Требования общества обусловлены изменением, внесенным Федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» (далее — Закон № 212-ФЗ) в пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ), и касающимся предельного размера арендной платы.

Как было установлено пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции от 18.12.2006 (действовавшей на момент заключения договора аренды), юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2008 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Арендная плата за использование таких земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации. При этом размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

В соответствии со статьей 3 Закона № 212-ФЗ в статью 3 Закона № 137-ФЗ внесены изменения, согласно которым юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести их в собственность в соответствии с правилами, установленными данным абзацем, до 1 января 2013 года по ценам, предусмотренным пунктами 1 и 2

статьи 2 Закона № 137-ФЗ. Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, — в соответствии с пунктом 10 этой статьи. При этом размер арендной платы на год устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Общество заявило требование в суд об изменении договора после получения отказа другой стороны на свое предложение, изложенное в письме от 18.02.2008, изменить договор аренды в соответствии с пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, что подтверждается письмом комитета от 03.03.2008 № 33, где говорится, что в 2008 году расчет арендной платы за земельные участки будет производиться по ранее утвержденным ставкам арендной платы, а в случае пересмотра ранее установленного порядка определения размера арендной платы за земельные участки будет выполнен перерасчет.

Суды первой и кассационной инстанций, исходя из буквального содержания положений пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ), пришли к выводу о том, что указанные нормы к заключенному обществом договору аренды вообще не применимы, так как исчисление размера арендной платы по правилам пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ) из расчета двух процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка возможно лишь в тех случаях, когда договор аренды земельного участка заключается при переоформлении владельцем этого участка своего права постоянного (бессрочного) пользования.

Поскольку в настоящем деле истцом не представлено доказательств того, что до заключения договора аренды земельный участок, на котором расположены магистральные тепловые сети, принадлежал ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, то у него отсутствуют основания требовать внесения изменений в указанный договор аренды в части размера арендной платы в соответствии с положениями, установленными Законом № 212-ФЗ.

Однако суды первой и кассационной инстанций не учли, что внесенные Законом № 212-ФЗ изменения относительно определения размера арендной платы в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков касаются земельных участков, на которых расположены особые объекты: линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

Принимая во внимание особый характер этих объектов, рассматриваемое положение, по существу, представляет собой специальную льготу, установленную в целях сдерживания роста цен на продукцию и услуги субъектов естественных монополий. Введение данного положения вызвано необходимостью осуществления государственного контроля для обеспечения защиты экономических интересов потребителей указанной продукции и услуг от повышения тарифов, создания недискриминационных и стабильных условий деятельности производителей этой продукции и услуг и тем самым согласования интересов производителей и потребителей, поскольку арендные платежи влияют на размер устанавливаемых тари-

фов, включая тарифы на электроэнергию и теплоэнергию (подпункт 5 пункта 29 Основ ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 104 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации»). Согласно своему уставу общество вправе осуществлять поставку (продажу) электрической и тепловой энергии по установленным тарифам, производить электрическую и тепловую энергию, реализовывать тепловую энергию на розничных рынках тепловой энергии потребителям (в том числе гражданам). На основании приказа Федеральной службы по тарифам от 27.04.2007 № 79-э арендатор (общество) включен в реестр субъектов естественных монополий в топливно-энергетическом комплексе, уведомление о приказе получено обществом 22.05.2007, приказ опубликован в Информационном бюллетене ФСТ России от 11.05.2007 № 17.

Таким образом, является обоснованным вывод суда апелляционной инстанции о том, что установленный пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Закона № 212-ФЗ) предельный размер арендной платы (не более двух процентов кадастровой стоимости) для договоров аренды земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), подлежит применению независимо от того, заключен договор аренды в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или нет.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что суд первой инстанции обоснованно отказал обществу в удовлетворении его требований. При этом суд апелляционной инстанции руководствовался абзацем пятым пункта 10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции Закона № 212-ФЗ, согласно которому порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие на момент разрешения спора иной ставки арендной платы для земельных участков, на которых расположены линейные объекты, чем та, которую применяет комитет в соответствии с условиями договора аренды (пять процентов от кадастровой стоимости участков, занятых промышленными объектами) и которая предусмотрена в пункте 4.7 решения Четвертой сессии депутатов Нерюнгринского городского совета от 03.03.2006 № 7-4.

Однако суд апелляционной инстанции, а равно суды первой и кассационной инстанций ошибочно не приняли во внимание то, что согласно пункту 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды. Статья 3 Закона № 137-ФЗ устанавливает лишь срок для переоформления прав, но не предусматривает ограничения применения нормы о размере арендной платы. Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государ-

ственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы. Поэтому независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом стороны не лишены права требовать друг от друга внесения изменений, обусловленных изменениями законодательства, в заключенный ими договор аренды.

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

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 Республики Саха (Якутия) от 18.12.2008 по делу № А58-2302/2008, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 06.07.2009 по тому же делу отменить.

Заявленные открытым акционерным обществом «Дальневосточная генерирующая компания» требования по указанному делу удовлетворить.

Внести изменения в договор аренды земельного участка от 09.01.2007 № 31 между открытым акционерным обществом «Дальневосточная генерирующая компания» и Комитетом земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района, изложив пункт 2.4 указанного договора в следующей редакции: «Ставка арендной платы за используемый участок производится в размере 2 % кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Одностороннее изменение размера арендной платы

Если договором аренды муниципального имущества предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке изменить размер арендной платы при утверждении соответствующими органами новой базовой арендной ставки и/или методики расчета арендной платы, то в этом случае отсутствует необходимость заключения сторонами дополнительного соглашения о новом размере арендной платы и его государственной регистрации, поскольку такое изменение представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 11487/09 Москва, 26 января 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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Киреева Ю.А., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Департамента архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Сахалинской области от 18.08.2008 по делу № А59-3535/07-С9(С-5), постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.05.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Киреева Ю.А., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Пассажирское автотранспортное предприятие № 5» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к Департаменту архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска (далее — департамент) о взыскании 3 051 114 рублей неосновательного обогащения.

Определением Арбитражного суда Сахалинской области от 30.10.2007 к участию в деле в качестве ответчиков привлечены администрация города Южно-Сахалинска (далее — администрация) и Финансовое управление администрации города Южно-Сахалинска (далее — управление).

Общество в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнило исковое требование и просило суд взы-

скасть с администрации городского округа «Город Южно-Сахалинск» за счет муниципальной казны городского округа «Город Южно-Сахалинск» 3 051 114 рублей неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 23.11.2007 в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 21.03.2008 решение суда первой инстанции отменил, дело передал на новое рассмотрение в Арбитражный суд Сахалинской области.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Сахалинской области от 18.08.2008 с департамента в пользу общества взыскано 3 051 114 рублей неосновательного обогащения; в удовлетворении иска к администрации и управлению отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 13.05.2009 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции от 18.08.2008, постановления суда апелляционной инстанции от 25.12.2008 и постановления суда кассационной инстанции от 13.05.2009 в порядке надзора департамент просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Южно-Сахалинска (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды от 20.06.2002 № 19 (далее — договор аренды, договор), в соответствии с которым арендодатель передает арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество общей площадью 2588,6 кв. метра, находящееся по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная, 49 (здания стоянки автобусов, электрощитовой и склада). Срок действия договора аренды — с 01.07.2002 по 30.06.2007.

Соглашением от 13.11.2003 к договору аренды стороны увеличили площадь передаваемых в аренду помещений и размер арендной платы до 192 838 рублей 48 копеек в месяц.

Договор аренды и соглашение к нему от 13.11.2003 зарегистрированы в установленном законом порядке.

В период с июня 2004 года по январь 2007 года департамент ежегодно направлял обществу уведомления об увеличении арендной платы в связи с утверждением го-

родским Собранием города Южно-Сахалинска новых базовых ставок расчета годовой арендной платы.

Соглашением от 22.02.2007, подписанным между департаментом и обществом, договор аренды расторгнут с 05.03.2007.

Общество, полагая, что департамент неосновательно обогатился в результате увеличения размера арендной платы, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском. По мнению общества, увеличение размера арендной платы подлежало оформлению в порядке государственной регистрации изменений условий договора. Ввиду отсутствия такой регистрации договор аренды в части увеличения арендной платы упомянутыми уведомлениями в силу пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) не может считаться заключенным. При таких обстоятельствах общество сочло, что получение арендодателем денежных средств в виде арендной платы сверх согласованной в договоре суммы свидетельствует о его неосновательном обогащении.

Разрешая спор, суды признали доводы общества обоснованными, поскольку соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации. В связи с отсутствием такой регистрации соглашение об увеличении размера арендной платы должно признаваться незаключенным на основании пункта 3 статьи 433 Кодекса до тех пор, пока не будет зарегистрировано в установленном порядке.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Кодекса порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договорами аренды.

Пунктом 4.1 договора предусмотрено, что размер арендной платы за весь арендуемый объект в целом составляет 107 108 рублей 98 копеек за один месяц без учета налогов. Согласно пункту 4.3 договора размер арендной платы может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой арендной ставки и/или методики расчета арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, но не чаще одного раза в год. В соответствии с пунктом 6.1 договора дополнения и изменения, вносимые в договор, оформляются дополнительными соглашениями, за исключением случаев, установленных пунктами 4.1, 4.3 договора.

Решениями городского Собрания города Южно-Сахалинска от 25.02.2004 № 598/77-04-2, от 24.02.2005 № 851/105-05-2, от 24.05.2006 № 289/16-06-3 установлены новые базовые ставки годовой арендной платы за нежилые объекты.

Арендодатель в связи с принятием указанных нормативных актов уведомил общество о новом размере арендной платы, подлежащей уплате по договору.

При названных обстоятельствах необходимость заключения дополнительного соглашения об установлении нового размера арендной платы и его государственной регистрации отсутствовала.

Изменение размера арендной платы в результате принятия соответствующими органами нормативных актов не является в данном случае изменением условия договора о размере арендной платы применительно к пункту 3 статьи 614 Кодекса, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора.

Таким образом, содержащиеся в оспариваемых судебных актах, а также в постановлении суда кассационной инстанции от 21.03.2008 выводы о необходимости государственной регистрации изменений, касающихся увеличения размера арендной платы, являются неправильными, поэтому эти судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Решение суда первой инстанции от 23.11.2007 об отказе в удовлетворении исковых требований соответствует законодательству и материалам дела и подлежит оставлению без изменения.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Сахалинской области от 18.08.2008 по делу № А59-3535/07-С9(С-5), постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.03.2008 и от 13.05.2009 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда Сахалинской области от 23.11.2007 по указанному делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*



## Порядок сдачи в аренду государственного имущества

Условия Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, понуждающие арендатора за счет своих средств производить оценку объекта аренды и определение рыночной величины годовой арендной платы, противоречат законодательству.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 11923/09 Москва, 2 февраля 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., Андреева Е.И., Андреевой Т.К., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2009 по делу № А45-9398/2008-46/266 Арбитражного суда Новосибирской области.

В заседании принял участие представитель заявителя — Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области — Плиев Р.Р.

Заслушав и обсудив доклад судьи Андреева Е.И., а также выступление представителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области, Президиум установил следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Новосибирской области (ранее Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом; далее — управление, ТУ ФАУГИ по Новосибирской области) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании недействительными решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее — антимонопольный орган) от 04.06.2008 и предписания от 04.06.2008 № 14 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 30.10.2008 в удовлетворении требования отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 21.05.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, заявленное требование удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции антимонопольный орган просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение судом законодательства, нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, выступлении представителя антимонопольного органа, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Антимонопольный орган, рассмотрев дело, возбужденное по признакам нарушения управлением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установил, что при заключении договоров аренды нежилых помещений на арендаторов возлагается обязанность производить за счет собственных средств ежегодную оценку объекта аренды, страховать арендованное имущество у конкретных страховщиков.

В результате проверки договоров аренды и договоров страхования антимонопольный орган пришел к выводу о том, что управление ограничивает конкуренцию на рынке страховых услуг и услуг по оценке объектов аренды и определению рыночной стоимости годовой арендной платы; проведение ежегодной оценки арендуемого федерального недвижимого имущества за счет арендаторов может привести к ограничению конкуренции на товарных рынках, где действуют эти арендаторы.

Антимонопольный орган решением от 04.06.2008 признал управление нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и предписанием от 04.06.2008 № 14 обязал его исключить из Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности (далее — Положение), утвержденного распоряжением управления от 27.10.2006 № 1154-р, пункт 5.5, который позволяет при аренде государственного имущества возложить на арендатора обязанность за счет собственных средств производить оценку рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду; исключить из распоряжения от 04.06.2008 № 691-р «О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУГИ по Новосибирской области от 27.10.2006 № 1154-р» пункт 2, в котором пункт 5.5 изложен в новой редакции; не ограничивать при сдаче в аренду федерального имущества для арендаторов перечень страховщиков, которые могут застраховать сдаваемое в аренду имущество.

Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в удовлетворении заявления, исходили из того, что оспариваемые решение и предписание приняты антимонопольным органом в пределах установленной законодательством компетенции, поскольку Закон о защите конкуренции не ограничивает полномочие антимонопольного органа по проверке актов и действий государственных органов на соответствие их антимонопольному законодательству и вынесению по ре-

зультатам проверки решения и предписания; федеральным законодательством не предусмотрена обязанность арендаторов за счет собственных средств проводить оценку рыночной стоимости арендной платы объекта федеральной собственности, сдаваемого в аренду.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, сослался на то, что антимонопольным органом рассмотрен вопрос о соответствии действующему законодательству Положения, которое является нормативным правовым актом. Оспариваемые решение и предписание приняты в отношении нормативного правового акта, что выходит за пределы полномочий, предоставленных антимонопольному органу Законом о защите конкуренции.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

В силу Указа Президента Российской Федерации от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» и Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

Антимонопольным органом осуществлена проверка Положения и действий управления на предмет соответствия их требованиям Закона о защите конкуренции и вынесено предписание о прекращении выявленных нарушений антимонопольного законодательства посредством исключения из Положения и распоряжения от 27.10.2006 № 1154-р пунктов, противоречащих законодательству.

Согласно статье 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган вправе проводить проверку соблюдения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления; выдавать федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, их должностным лицам обязательные для исполнения предписания об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство, и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции; обращаться в арбитражный суд с заявлениями о признании недействующими либо недействительными полностью или частично противоречащих антимонопольному законодательству, в том числе создающих необоснованные препятствия для осуществления предпринимательской деятельности, нормативных правовых актов или ненормативных актов федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Термин «акт» используется в данной статье Закона о защите конкуренции в качестве общего понятия, включающего как нормативные правовые акты, так и ненормативные акты органов федеральной исполнительной власти и их должностных лиц.

Антимонопольный орган, установив, что нормативный правовой акт или ненормативный акт органа исполнительной власти нарушает положения Закона о защите конкуренции, и исходя из существа конкретного выявленного им нарушения, вправе на основании подпункта «а» пункта 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции выдать предписание об отмене или изменении этого акта либо на основании подпункта «а» пункта 6 части 1 статьи 23 названного Закона обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании акта недействующим или недействительным полностью или частично.

Учитывая изложенное, вывод суда кассационной инстанции о превышении антимонопольным органом полномочий нельзя признать обоснованным.

Пунктом 5.5 Положения (с учетом изменений, внесенных распоряжениями управления от 01.06.2007 № 690-р и от 04.06.2008 № 691-р) предусмотрено, что «при аренде государственного имущества арендатор может добровольно принять на себя обязательство за счет собственных средств произвести оценку рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду».

В соответствии с пунктом 4.1 Положения для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду федерального имущества помимо прочих документов в управление необходимо представить отчет об определении рыночной стоимости годовой арендной платы объекта, сдаваемого в аренду.

Таким образом, проведение арендатором за счет собственных средств оценки рыночной стоимости арендной платы объекта, сдаваемого в аренду, по существу, является обязательным.

Между тем из статей 8 и 10 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что оценка стоимости объектов, принадлежащих публично-правовым образованиям и подлежащих передаче в аренду, является обязательной, а договор на ее проведение заключается от имени заказчика лицом, уполномоченным публично-правовым образованием на совершение сделок с этими объектами.

Таким образом, непосредственно арендодатель обязан решать вопросы, связанные с оценкой сдаваемых в аренду объектов федерального имущества и определением рыночной стоимости годовой арендной платы; договор на оценку заключается без участия арендатора.

Поэтому условия Положения, согласно которым на арендатора возлагается обязанность по оплате оценки, не соответствуют действующему законодательству.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что управлением ограничен перечень организаций, которые могут страховать сдаваемое в аренду имущество без законных оснований.

В связи с этим вывод антимонопольного органа о несоблюдении управлением законодательства в этой части и содержащееся в предписании требование не ограничивать перечень страховщиков, которые могут застраховать сдаваемое в аренду имущество, являются обоснованными.

Следовательно, оснований для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции и признания недействительными решения и предписания антимонопольного органа у суда кассационной инстанции не имелось.

При названных обстоятельствах оспариваемый судебный акт в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как противоречащий закону и нарушающий единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2009 по делу № А45-9398/2008-46/266 Арбитражного суда Новосибирской области отменить.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 30.10.2008 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2009 по данному делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Доступ к путям общего пользования

Интересы владельца путей необщего пользования, связанные с получением доступа к путям общего пользования, обеспечиваются путем заключения договора в порядке, предусмотренном статьей 60 Устава железнодорожного транспорта Российской Федерации, без установления сервитута. Соответствующие отношения действующее законодательство рассматривает и регулирует как обязательственные.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13138/09 Москва, 16 февраля 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., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Ивановкой Н.П., Маковской А.А., Никифорова С.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Эллада» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Рязанской области от 24.04.2009 по делу № А54-5310/2008-С9, постановления Двдцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 31.08.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Эллада» (истца) — Диокин А.А., Караченкова И.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Ода» (ответчика) — Коноплин Ю.И.;

от открытого акционерного общества «Российские железные дороги» в лице филиала «Московская железная дорога» (третьего лица) — Серегина Л.С., Токарева О.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Эллада» (далее — общество «Эллада») является собственником железнодорожных путей необщего пользования, которые примыкают к железнодорожным путям необщего пользования, принадлежащим на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью

«Ода» (далее — общество «Ода»), которые, в свою очередь, примыкают к железнодорожным путям необщего пользования открытого акционерного общества «Рязанское предприятие «Промжелдортранс» (далее — общество «Рязанское предприятие «Промжелдортранс»), непосредственно примыкающим к железнодорожным путям общего пользования Московской железной дороги. При этом между обществом «Рязанское предприятие «Промжелдортранс» и обществом «Эллада» заключен договор на подачу и уборку вагонов от 30.10.2008 № 31. Однако подача и уборка вагонов на железнодорожный путь общества «Эллада» невозможны без использования железнодорожных путей общества «Ода».

Ввиду указанных обстоятельств общество «Эллада» 13.11.2008 обратилось к обществу «Ода» с предложением заключить соглашение об установлении сервитута на принадлежащие последнему железнодорожные пути и направило проект такого соглашения.

Не получив ответа на это предложение, общество «Эллада» обратилось в Арбитражный суд Рязанской области с требованием к обществу «Ода» об установлении сервитута, основанного на положениях статей 274 и 277 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс).

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 24.04.2009 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 31.08.2009 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 общество «Эллада» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм материального и процессуального права, и передать дело на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление общество «Ода» просит оставить названные судебные акты без изменения.

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

В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 274 Кодекса собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Согласно статье 277 Кодекса сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

При этом, как прямо предусмотрено абзацем вторым пункта 1 статьи 274 Кодекса, сервитут может устанавливаться для обеспечения нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Таким образом, отношения между владельцами путей необщего пользования, связанные с получением доступа к путям общего пользования, не могут возникать как отношения вещно-правовые по своему характеру посредством установления вещного права (сервитута) владельца одного из таких путей на путь, принадлежащий другому владельцу, если действующее законодательство рассматривает и регулирует эти отношения как отношения обязательственные, возникающие из договора между владельцами железнодорожных путей.

Отказывая обществу «Эллада» в удовлетворении искового требования по настоящему делу, суды всех трех инстанций пришли к выводу, что в данном случае отношения между обществом «Эллада» и обществом «Ода» регулируются специальными нормами транспортного законодательства — Федеральным законом от 10.01.2003 № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации» (далее — Устав).

Как указано в части первой статьи 1 Устава, Устав регулирует отношения, возникающие между перевозчиками, пассажирами, грузоотправителями (отправителями), грузополучателями (получателями), владельцами инфраструктур железнодорожного транспорта общего пользования, владельцами железнодорожных путей необщего пользования, другими физическими и юридическими лицами при пользовании услугами железнодорожного транспорта общего пользования и железнодорожного транспорта необщего пользования, и устанавливает их права, обязанности и ответственность.

В соответствии со статьей 60 Устава отношения между контрагентом (контрагент — грузоотправитель или грузополучатель, а также владелец железнодорожного пути необщего пользования, который в пределах железнодорожного пути необщего пользования, принадлежащего иному лицу, владеет складом или примыкающим к указанному железнодорожному пути своим железнодорожным путем необщего пользования) и владельцем железнодорожного пути необщего пользования, примыкающего к железнодорожным путям общего пользования, регулируются заключенным между ними договором.

Согласно статье 64 Устава между названными лицами могут заключаться договоры на эксплуатацию железнодорожных путей необщего пользования и договоры на подачу и уборку вагонов.

Данные правила Устава не запрещают заключения соответствующих договоров между владельцами железнодорожных путей необщего пользования, не примыкающих к железнодорожным путям общего пользования.



Суды руководствовались также разъяснением, содержащимся в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.10.2005 № 30 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации», согласно которому заключение договоров, связанных с обслуживанием контрагентов, имеющих на железнодорожном пути необщего пользования свои склады, погрузочно-разгрузочные площадки либо примыкающие к железнодорожным путям владельца этих путей свои железнодорожные пути, является обязанностью как этих сторон, контрагентов, так и перевозчика, если перевозчик обслуживает железнодорожный путь необщего пользования своим локомотивом.

На основании изложенного суды пришли к обоснованному выводу, что общество «Эллада» может и должно реализовать свое право проезда на принадлежащий ему железнодорожный путь через железнодорожный путь, принадлежащий обществу «Ода», в порядке, установленном статьей 60 Устава.

При этом суды отметили, что никаких мер к заключению с обществом «Ода» соответствующего договора заявитель не предпринимал, доказательств, подтверждающих невозможность заключения договора или свидетельствующих об уклонении общества «Ода» от его заключения, заявителем не представлено. Напротив, суды указали, что общество «Ода» подтверждает свое согласие на заключение необходимого договора.

Поскольку упомянутые нужды общества «Эллада» как собственника железнодорожных путей необщего пользования могут быть обеспечены без установления сервитута на железнодорожный путь необщего пользования, принадлежащий обществу «Ода», у него отсутствуют основания требовать такого сервитута.

При данных обстоятельствах оспариваемые судебные акты являются законными и обоснованными и отмене не подлежат.

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 Рязанской области от 24.04.2009 по делу № А54-5310/2008-С9, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 31.08.2009 по тому же делу оставить без изменения.

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

*Председательствующий А.А. Иванов*

## **Неустойка за несвоевременное исполнение обязанности по осуществлению страховой выплаты**

Предусмотренные пунктом 2 статьи 13 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» пени обеспечивают своевременное исполнение страховщиком обязанности по осуществлению страховой выплаты по конкретному страховому случаю, поэтому должны рассчитываться исходя из размера неисполнения этой обязанности.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14107/09 Москва, 2 февраля 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., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Ксенофонтовой Н.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Страховая компания АСК-Петербург» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.04.2009 по делу № А56-5415/2009 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.09.2009 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя — закрытого акционерного общества «Страховая компания АСК-Петербург» — Николаев О.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Ксенофонтовой Н.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Страховая компания АСК-Петербург» (далее — компания «АСК-Петербург») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к открытому акционерному обществу «Страховая компания «Русский Мир» (далее — компания «Русский Мир») о взыскании с ответчика по правилам суброгации 2820 рублей страховой выплаты и 27 648 рублей неустойки за просрочку ее осуществления.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.04.2009 иски удовлетворены в части взыскания 2820 рублей страховой выплаты и 6833 рублей 67 копеек неустойки. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 04.09.2009 решение оставил без изменения.

Суды сочли неправильным расчет неустойки, составленный истцом исходя из предельной страховой суммы, установленной статьей 7 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее — Закон № 40-ФЗ, Закон), и приняли расчет неустойки, произведенный ответчиком от суммы страховой выплаты по наступившему страховому случаю.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов компания «АСК-Петербург» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение пункта 2 статьи 13 Закона № 40-ФЗ.

В отзыве на заявление компания «Русский Мир» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие обстоятельствам дела и нормам материального права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Вследствие дорожно-транспортного происшествия, имевшего место 17.09.2008, поврежден автомобиль «Шевроле Нива». Стоимость восстановительного ремонта автомобиля составила 29 660 рублей и оплачена компанией «АСК-Петербург», в которой потерпевшим лицом застрахован автомобиль.

Не получив своевременно и в полном объеме возмещения выплаченной потерпевшему суммы от компании «Русский Мир» — страховщика гражданской ответственности виновного в причинении вреда лица, компания «АСК-Петербург» по правилам суброгации предъявила данный иск о взыскании невозмещенной части страховой выплаты и неустойки за просрочку страховой выплаты в полном объеме.

В отношении требуемой части страховой выплаты компания «Русский Мир» возражений не заявила, но не согласилась с суммой неустойки (пеней) за несвоевременное осуществление страховой выплаты, не оспаривая при этом периода просрочки.

Согласно статье 387 Гражданского кодекса Российской Федерации при суброгации к страховщику на основании закона переходят права кредитора к должнику, ответственному за наступление страхового случая. Следовательно, к страховщику, возместившему убытки в связи с повреждением застрахованного автомобиля, наряду с правом на страховую выплату по обязательному страхованию гражданской ответственности владельца транспортного средства перешло право и на неустойку (пени) за несвоевременное осуществление страховой выплаты.

Такая неустойка (пени) предусмотрена пунктом 2 статьи 13 Закона № 40-ФЗ за неисполнение страховщиком по обязательному страхованию ответственности винов-

ного в причинении вреда лица перед потерпевшим обязанности произвести страховую выплату в течение 30 дней со дня получения заявления с приложенными к нему документами в размере 1/75 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день, когда страховщик должен был исполнить эту обязанность, от установленной статьей 7 Закона страховой суммы по виду возмещения вреда каждому потерпевшему.

Статьей 7 Закона установлены страховые суммы, в пределах которых страховщик обязан возместить причиненный вред при наступлении каждого страхового случая в отношении застрахованных объектов (жизнь или здоровье, имущество) и их количества.

Из названной нормы следует, что размер исполнения страховщиком обязанности должен соответствовать размеру причиненного вреда, но не превышать установленной этой нормой предела.

Упомянутые пени призваны обеспечивать надлежащее исполнение страховщиком его обязанности. По рассматриваемому страховому случаю компания «Русский Мир» несвоевременно выплатила 29 660 рублей и, исходя из этой суммы, составила расчет подлежащих уплате пеней, обоснованно принятый судами.

Иное совокупное толкование статей 7 и 13 Закона № 40-ФЗ, предлагаемое компанией «АСК-Петербург» и состоящее в том, что размер пеней не зависит от размера неисполнения страховщиком обязанности по конкретному страховому случаю, не соответствует гражданско-правовому понятию неустойки и правомерно отвергнуто судами.

Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения вследствие отсутствия оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.04.2009 по делу № А56-5415/2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.09.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества «Страховая компания АСК-Петербург» оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

## Неосновательное обогащение

Лицо, владеющее на законных основаниях сетями (потерпевший), которыми неосновательно пользовались другие лица (приобретатели) для передачи энергии, вправе потребовать от указанных лиц возмещения того, что они сэкономили вследствие такого пользования сетями, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13851/09 Москва, 16 февраля 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., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Шилохвоста О.Ю., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Покровская Энергетическая Система» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Саратовской области от 13.01.2009 по делу № А57-1580/08-42, постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — общества с ограниченной ответственностью «Покровская Энергетическая Система» (истца) — Боровиков Ю.А., Скворцов Н.А., Храмов Д.В.;

от открытого акционерного общества «Саратовэнерго» (ответчика) — Царева О.В.;

от Энгельсской квартирно-эксплуатационной части Министерства обороны Российской Федерации (ответчика) — Гашкова Е.В., Кузнецова Е.П.;

от Министерства обороны Российской Федерации (ответчика) — Полевец И.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Шилохвоста О.Ю. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Покровская Энергетическая Система» (г. Энгельс Саратовской обл.) (далее — общество) обратилось в Арбит-

ражный суд Саратовской области с иском к открытому акционерному обществу «Саратовэнерго» (далее — гарантирующий поставщик), Энгельсской квартирно-эксплуатационной части Министерства обороны Российской Федерации (г. Энгельс-1 Саратовской обл.) (далее — Энгельсская КЭЧ) и Министерству обороны Российской Федерации (далее — министерство) о взыскании 1 735 951 рубля 44 копеек неосновательного обогащения за пользование услугами по передаче электрической энергии за период с 15.07.2007 по 31.12.2007.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены открытое акционерное общество «Единый расчетно-кассовый центр» (г. Энгельс) и Комитет государственного регулирования тарифов по Саратовской области (далее — регулирующий орган).

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 13.01.2009 в удовлетворении искового требования отказано.

Двенадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.03.2009 оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 02.07.2009 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

Суды руководствовались статьями 1102, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации, Основами ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 109 (далее — Основы ценообразования), условиями государственного контракта на энергоснабжение от 23.03.2007 № 194 и исходили из отсутствия оснований для взыскания с ответчиков неосновательного обогащения ввиду того, что гарантирующий поставщик, Энгельсская КЭЧ и министерство не получали в спорном периоде от потребителей плату за услуги по передаче электрической энергии по сетям общества.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт о взыскании неосновательного обогащения с Энгельсской КЭЧ.

В отзывах на заявление гарантирующий поставщик, Энгельсская КЭЧ, министерство и регулирующий орган просят оставить указанные 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, а дело — передаче на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Судами установлено, что в 2006 году Энгельсская КЭЧ передала объекты электролинейного хозяйства на баланс муниципального учреждения «Энгельсгорсвет», ко-

торое на основании договора от 16.04.2007 № 324 передало обществу указанные объекты в аренду.

В силу государственного контракта на энергоснабжение от 23.03.2007 № 194 (далее — контракт) гарантирующий поставщик принял на себя обязательство подавать Энгельсской КЭЧ (государственному заказчику) электрическую энергию, а последняя — принимать и оплачивать эту энергию. Точкой поставки и местом исполнения обязательства по поставке электрической энергии в соответствии с пунктом 1.3.3 контракта является подстанция «Энгельсская».

В целях оказания услуг по передаче электрической энергии Энгельсской КЭЧ гарантирующий поставщик заключил договор с открытым акционерным обществом «Волжская межрегиональная распределительная компания» (далее — сетевая организация). Сетевая организация оказывала услуги по передаче электрической энергии до указанной точки поставки. К электрическим сетям сетевой организации присоединены объекты сетевого хозяйства, принадлежащие обществу на праве аренды, по которым осуществлялось снабжение электрической энергией населения жилых домов. По отношению к населению этих домов Энгельсская КЭЧ выступает в качестве исполнителя коммунальных услуг.

Исходя из установления регулирующим органом (постановление от 06.07.2007 № 10/16) тарифа на услуги по передаче электрической энергии по сетям общества, введенного в действие с 15.07.2007, и ссылаясь на неоплату услуг по передаче электрической энергии, которая осуществлялась с использованием принадлежащего ему на праве аренды электросетевого оборудования, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суды сослались на то, что поскольку затраты на оказание услуг по передаче электрической энергии по сетям общества не были включены в тарифы для конечных потребителей гарантирующего поставщика на 2007 год (утвержденные постановлением регулирующего органа от 21.11.2006 № 16/1), постольку средства по оплате указанных услуг не были получены от потребителей ни гарантирующим поставщиком, ни Энгельсской КЭЧ, ни министерством.

Кроме того, суды сослались на предусмотренный пунктом 10 Основ ценообразования порядок компенсации понесенных в течение расчетного периода экономически обоснованных расходов организаций, осуществляющих регулируемую деятельность, которым общество не воспользовалось.

Изложенные выводы Президиум считает необоснованными в связи со следующим.

Факт неполучения в спорный период ответчиками от потребителей электрической энергии платы за услуги по передаче этой энергии по сетям общества не означает, что указанные услуги не были оказаны. Напротив, суды пришли к выводу о том, что по сетям общества, присоединенным к сетям сетевой организации, осуществлялась передача электрической энергии, приобретаемой Энгельсской КЭЧ у гарантирующего поставщика в целях электроснабжения населения.

В силу статьи 1102 и пункта 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации потерпевший — лицо, владеющее на законных основаниях сетями, которые неосновательно использовались другими лицами (приобретателями) для передачи энергии, вправе потребовать от этих лиц возмещения того, что они сэкономили вследствие такого пользования сетями, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило. При этом по смыслу указанных норм и с учетом положений статьи 548 Гражданского кодекса Российской Федерации потерпевший вправе потребовать возмещения либо стоимости использования приобретателями соответствующих сетей в целях исполнения своих обязательств по снабжению электрической энергией, водой или тепловой энергией, либо стоимости услуг по передаче перечисленных товаров по этим сетям.

В силу пунктов 4 и 6 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя услуг по передаче электрической энергии, вправе оказывать услуги по передаче электрической энергии с использованием принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства после установления для них тарифа на услуги по передаче электрической энергии.

Таким образом, общество, для которого регулирующим органом установлен тариф на услуги по передаче электрической энергии, вправе было оказывать такие услуги и, следовательно, обоснованно обратилось с требованием о возмещении стоимости фактически оказанных услуг. Поэтому, установив факт оказания обществом услуг по передаче электрической энергии в целях снабжения конечных потребителей гарантирующего поставщика, суды не имели оснований для отказа в удовлетворении соответствующего требования общества.

Ссылка судов на предусмотренный пунктом 10 Основ ценообразования порядок компенсации расходов как на основание для отказа в удовлетворении требования общества также является ошибочной. Само по себе закрепление в Основах ценообразования указанного порядка не может исключать использования заинтересованным лицом способов защиты своих прав, предусмотренных гражданским законодательством, включая право потерпевшего на возврат неосновательно приобретенного или сбереженного имущества.

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

При новом рассмотрении дела суду необходимо проверить правильность расчета обществом суммы подлежащего возмещению неосновательного обогащения, а также следует исходить из того, что в силу пункта 6 Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530, в целях надлежащего исполнения договоров энер-



госнабжения обязанность урегулировать отношения, связанные с передачей электрической энергии, возлагается на гарантирующего поставщика.

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 Саратовской области от 13.01.2009 по делу № А57-1580/08-42, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.07.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

*Председательствующий А.А. Иванов*