



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10750/07

Москва

8 сентября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Кадашевские палаты» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 01.11.2008 по делу № А40-51446/06-43-383 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Кадашевские палаты» (истца) – Серов В.И.;

от Специализированного государственного унитарного предприятия по продаже имущества города Москвы (ответчика) – Прохватова Ю.В.;

от Департамента имущества города Москвы (третьего лица) – Аугулис О.Ю., Мурина В.А., Сидельникова О.А.;

от Комитета по культурному наследию города Москвы (третьего лица) – Титова А.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кадашевские палаты» (далее – общество «Кадашевские палаты», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Специализированному государственному унитарному предприятию по продаже имущества города Москвы (далее – специализированное предприятие) о понуждении ответчика заключить договор купли-продажи нежилых помещений площадью 2205 кв. метров в здании, расположенном по адресу: Москва, 3-й Кадашевский пер., д. 7 – 9, стр. 1 (далее – спорные помещения).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущества города Москвы, Комитет по культурному наследию города Москвы, Управление Федеральной регистрационной службы по городу Москве, общество с ограниченной ответственностью «РВ».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2006 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2007 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.07.2007 отменил названные судебные акты и передал дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.10.2007 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2008 решение от 22.10.2007 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 01.11.2008 решение от 22.10.2007 и постановление от 05.08.2008 отменил, в иске отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции от 01.11.2008 в порядке надзора общество «Кадашевские палаты» просит отменить его как нарушающее нормы законодательства о праве выкупа арендованного имущества в порядке приватизации.

В отзывах на заявление специализированное предприятие и Департамент имущества города Москвы просят оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

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

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, согласно приказу городского территориального объединения «Мосбыт» от 30.09.1991 № 81 из состава производственного комбината разнобытовых услуг № 1 было выведено структурное подразделение – Кадашевские бани – и на его базе образовано государственное (муниципальное) предприятие «Кадашевские бани» (далее – предприятие).

В декабре 1991 года на базе предприятия членами его трудового коллектива было создано товарищество с ограниченной ответственностью «Кадашевские палаты» (далее – товарищество «Кадашевские палаты», товарищество).

В соответствии с планом приватизации предприятия, утвержденным решением рабочей группы приватизации предприятий торговли (общепита, службы быта) Центрального административного округа города Москвы (протокол от 14.02.1992 № 5) товариществом выкуплены оборотные средства предприятия.

Спорные помещения переданы товариществу на основании договора от 09.12.1992 аренды недвижимого имущества с правом выкупа, заключенного с Агентством по управлению имуществом Центрального административного округа города Москвы (арендодателем) на 25 лет с 01.07.1992 до 01.07.2017.

Согласно решению Экспертной комиссии по вновь выявленным памятникам истории и культуры города Москвы Кадашевские бани, составной частью которых являются спорные помещения, признаны памятником архитектуры города Москвы. Товариществу выдано охранное обязательство от 13.06.1995 № 1515 в отношении памятника истории и культуры местного значения «Комплекс Кадашевских бань, 1905 год».

Товарищество письмом от 17.01.1997 направило в Москомимущество заявление на приватизацию спорных помещений. По результатам рассмотрения обращения было принято решение образовать рабочую группу для подготовки необходимых документов к рассмотрению вопроса на городской комиссии по приватизации. Решение о приватизации спорных помещений либо об отказе в ней уполномоченным органом принято не было.

По решению общего собрания участников товарищества от 19.08.2002 товарищество «Кадашевские палаты» было преобразовано в общество «Кадашевские палаты», о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись от 09.10.2002.

Общество 15.11.2005 обратилось в специализированное предприятие с заявлением о заключении договора купли-продажи спорных помещений. В

заключении договора было отказано со ссылкой на отсутствие у общества права на их выкуп.

Суд первой инстанции удовлетворил исковое требование, сделав вывод о наличии у общества оснований для приватизации спорных помещений в силу положений статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации», пункта 4.5 Основных положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 № 1535.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и отклонил довод специализированного предприятия об истечении трехлетнего срока исковой давности с момента обращения товарищества с заявкой о выкупе спорных помещений от 17.01.1997, поскольку решение об отказе в их приватизации уполномоченными органами не принималось.

Суд кассационной инстанции не согласился с позицией судов первой и апелляционной инстанций и отказал в иске, придя к выводу о том, что общество создано не членами трудового коллектива предприятия, не является его правопреемником, так как предприятие не было реорганизовано в форме преобразования в товарищество. Кроме того, суд указал, что по истечении установленных законодательством о приватизации сроков рассмотрения поданной заявки на приватизацию спорных помещений товарищество в пределах сроков исковой давности не обратилось в суд с требованием о понуждении соответствующего государственного органа заключить с ним договор их купли-продажи.

По мнению суда кассационной инстанции, общество не вправе требовать от специализированного предприятия принять решение о

продаже спорных помещений, поскольку они не включены в перечень объектов в целях приватизации применительно к положениям статьи 10 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» о порядке планирования приватизации государственного имущества и статьи 9 Закона города Москвы от 11.04.2001 № 12 «О приватизации государственной и муниципальной собственности Москвы».

Однако судом кассационной инстанции не учтено следующее.

Между товариществом «Кадашевские палаты» и Фондом имущества города Москвы был заключен и исполнен договор купли-продажи спорных помещений от 04.11.1993 № 1313. Данный договор был признан недействительным вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 16.06.1994 по делу № 48-164К в связи с отнесением комплекса Кадашевских бань к вновь выявленным памятникам истории и культуры местного значения. Последствия недействительности указанного договора в виде двусторонней реституции судом применены не были.

Постановлением Московской городской Думы от 25.06.1997 № 43 утвержден Перечень объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры, разрешенных к приватизации, включающий комплекс Кадашевских бань.

Федеральный арбитражный суд Московского округа вступившим в законную силу постановлением от 20.10.2004 по делу № А40-26770/03-63-317 Арбитражного суда города Москвы отменил акты судов первой и апелляционной инстанций и отказал в иске о признании недействительным договора аренды от 09.12.1992 и применении последствий его недействительности в виде возврата Департаменту имущества города Москвы спорных помещений в связи с пропуском истцом срока исковой давности, признав при этом отсутствие у общества оснований для заключения указанного договора аренды с правом выкупа после вступления в силу Закона РСФСР от 03.07.1992 № 1531-1 «О

приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» на основании пункта 5.11 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год, утвержденной постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11.06.1992 № 2980-1.

При названных обстоятельствах отказ суда кассационной инстанции в удовлетворении требований общества «Кадашевские палаты», владеющего спорными помещениями на основании действующего договора аренды с правом выкупа, нарушает принцип правовой определенности.

В связи с этим Президиум соглашается с выводами судов первой и апелляционной инстанций о наличии у общества оснований для приватизации спорных помещений.

Таким образом, обжалуемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 01.11.2008 по делу № А40-51446/06-43-383 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 22.10.2007 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов