



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 3525/08

Москва

23 июня 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ФАСКОМСТРОЙ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2007 по делу № А40-6134/06-1-47 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.12.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ФАСКОМСТРОЙ» (ответчика) – Редькина Т.С., Скворцов Ю.Г., Смирнов С.Е., Старикова Т.Г.;

от открытого акционерного общества «Орбис+» (истца) – Бойченко О.А., Котлов Д.В., Скловский К.И., Уткина Е.В., Чернышева Н.А.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (ответчика) – Азизбемян И.А.;

от префектуры Южного административного округа города Москвы (третьего лица) – Говорова Л.Е.;

от открытого акционерного общества «Московский станкостроительный завод имени Серго Орджоникидзе» (третьего лица) – Рекун Ю.А.;

от Департамента имущества города Москвы (третьего лица) – Залесов А.В.;

от государственного унитарного предприятия города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (третьего лица) – Абрамова Н.А.

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

Открытое акционерное общество «Орбис+» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ФАСКОМСТРОЙ» (далее – общество «ФАСКОМСТРОЙ») и Департаменту земельных ресурсов города Москвы об определении площади земельного участка, занятого зданием дворца культуры, находившимся по адресу: Москва, ул. Орджоникидзе, д. 11, ныне адрес: Москва, 5-й Донской пр., вл. 4, необходимого для использования здания, и о признании за истцом права на использование земельного участка, расположенного по названному адресу, в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены префектура Южного административного округа города Москвы, открытое акционерное общество «Московский станкостроительный завод имени Серго Орджоникидзе», Департамент имущества города Москвы, государственное унитарное предприятие города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации», Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 07.07.2006 производство по делу в части требования об определении площади земельного участка прекращено.

Требование о признании права на использование спорного земельного участка мотивировано тем, что в связи с включением в 1994 году дворца культуры, не завершённого строительством, по решению правомочного органа собственника государственного имущества в уставный капитал товарищества с ограниченной ответственностью «Орбис», которое в последующем было преобразовано в открытое акционерное общество «Орбис+» (далее – общество «Орбис+»), у последнего в установленном законом порядке возникло право собственности на упомянутый объект. Кроме того, общество «Орбис+» в силу пункта 1 статьи 35 Земельного

кодекса Российской Федерации приобрело право на использование соответствующей части земельного участка, занятой этим объектом недвижимости, необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник указанного имущества.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2007 за обществом «Орбис+» признано право на использование земельного участка (кадастровый номер 77:05:01010:029) площадью 3808 кв. метров со ссылками на статьи 1, 35, 36, 59 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 8, 9, 12, 235, 273 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2008 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.12.2008 отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил без изменения решение суда первой инстанции.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции общество «ФАСКОМСТРОЙ» просит эти судебные акты отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении норм Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

В отзывах на заявление префектура Южного административного округа города Москвы, Департамент имущества города Москвы, Департамент земельных ресурсов города Москвы поддерживают приведенные заявителем доводы и просят отменить оспариваемые судебные акты.

Конкурсный управляющий обществом «Орбис+» в отзыве на заявление просит оставить без изменения решение суда первой инстанции и

постановление суда кассационной инстанции 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 заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

При рассмотрении дела судом первой инстанции установлено, что не завершённый строительством дворец культуры, располагавшийся на земельном участке площадью 3808 кв. метров (кадастровый номер 77:05:01010:029) по адресу: Москва, ул. Орджоникидзе, д. 11, согласно распоряжению Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом от 12.07.1994 № 1896-р и распоряжению Комитета по управлению имуществом Москвы от 06.10.1994 № 2597-р был внесен в уставный капитал ТОО «Орбис» при его создании с определением государственной доли, соответствующей внесённому вкладу, с указанием её владельца в лице Москомимущества. В последующем Москомимущество преобразовало ТОО «Орбис» в акционерное общество открытого типа «Орбис», которое было зарегистрировано в январе 1995 года. Поскольку при создании АООТ «Орбис» (правопродшественника ОАО «Орбис+») в его уставный капитал одним из учредителей был внесён данный объект недвижимого имущества, общество «Орбис+» на основании упомянутых распоряжений Госкомимущества России и Москомимущества, учредительных документов зарегистрировало право собственности на него и стало его собственником согласно свидетельству о государственной регистрации права от 30.05.2003 серии 77 АБ № 186929.

В судебном порядке заинтересованным лицом названные распоряжения Госкомимущества России и Москомимущества и связанные с ними учредительные документы ТОО «Орбис» и его правопреемников в

отношении включения спорного объекта в уставный капитал не были оспорены и судом не признаны недействительными.

На основании статьи 273 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Из пункта 1 статьи 35 и пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации также следует, что юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом и никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда.

Выводы судов первой и кассационной инстанций о незаконности действий административных органов города Москвы, выразившихся в присвоении объекту, принадлежавшему на праве собственности обществу «Орбис+», другого адреса, в передаче названного объекта на баланс ГУП «ДЭЗ района «Донской», регистрации на него за городом Москвой права собственности, последующем распоряжении этим объектом путём его продажи в частную собственность открытому акционерному обществу «ММБА-Девелопмент» (далее – общество «ММБА-Девелопмент»), а также о незаконности как государственной регистрации перехода к обществу

«ММБА-Девелопмент» права собственности на упомянутый объект, так и государственной регистрации перехода права собственности на тот же объект к обществу «ФАСКОМСТРОЙ», которому он был перепродан обществом «ММБА-Девелопмент», основаны на вступивших в законную силу судебных актах, вынесенных Арбитражным судом города Москвы по другим делам: № А40-23425/05-84-208, № А40-23426/05-94-200, № А40-67550/06-79-421, № А40-68638/06-149-445, № А40-68639/06-152-323, которыми указанные действия признаны недействительными.

При таких обстоятельствах суды первой и кассационной инстанций обоснованно признали, что в результате незаконного изъятия у общества «Орбис+» принадлежащего ему на праве собственности не завершённого строительством здания дворца культуры и его уничтожения обществом «ФАСКОМСТРОЙ» в период возникновения между ними спора в отношении земельного участка, на котором находился названный объект, общество «Орбис+» не утратило права на использование принадлежащего ему земельного участка, в связи с чем правомерно удовлетворили заявленное им требование, основанное на установленных по делу обстоятельствах и нормах действующего законодательства.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2007 по делу № А40-6134/06-1-47 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.12.2008 по тому же делу оставить без изменения.

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

Председательствующий

А.А. Иванов