

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС19-24062

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Славутич» на решение Арбитражного суда Орловской области от 14.03.2019, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2019 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.09.2019 по делу № А48-3391/2017,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Славутич» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Орловской области с иском к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – Управление) о возложении обязанности заключить договор купли-продажи на условиях покупателя (истца) в отношении нежилых помещений, арендуемых по договору от 01.07.1996 № 27 и являющихся частью здания «Торговые ряды», расположенного по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Гостиная, д. 2, находящегося в государственной собственности Российской Федерации и являющегося объектом культурного наследия федерального значения.

В свою очередь Прокурор Орловской области (далее – Прокурор), действующий в интересах Российской Федерации в лице Управления, обратился в арбитражный суд с иском к Обществу об истребовании из незаконного владения нежилых помещений в здании «Торговые ряды», расположенном по адресу: г. Орел, ул. Гостиная, 2.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент надзорной и

контрольной деятельности Орловской области, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Орловской области от 26.02.2018, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2018, иск Общества удовлетворен, в удовлетворении встречных требований Прокурора отказано.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 27.09.2018 указанные судебные акты отменены и дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Орловской области.

Решением Арбитражного суда Орловской области от 14.03.2019, оставленного без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 04.09.2019, в удовлетворении исковых требований Общества и встречного иска Прокурора отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты в части отказа в удовлетворении первоначального иска, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на ошибочность вывода судов об истечении срока исковой давности по первоначальному иску, настаивая на безусловном праве на оформление в собственность спорного объекта недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, решением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2006 по делу № 11159/04 признано право собственности Российской Федерации на здание «Торговые ряды» по адресу: г. Орел, ул. Гостиная, 2.

Этим же решением установлено, что в соответствии с Постановлениями Совета Министров РСФСР № 1327 от 30.08.1960 и № 624 от 04.12.1974 здание «Торговые ряды», расположенное по адресу: г. Орел, ул. Московская, д. 1/3, включено в список памятников культуры, подлежащих охране как памятники государственного значения.

По решению исполкома Орловского городского Совета народных депутатов № 648 от 07.12.1990 первоначальный адрес указанного объекта: г. Орел, ул. Московская, д. 1/3 был изменен на адрес: г. Орел, ул. Гостиная, д. 2.

Между Научно-производственным центром по охране памятников и индивидуальным частным предприятием «Славутич» 01.07.1996 заключен договор № 27 аренды нежилых помещений общей площадью 654,2 кв. м, расположенных на первом, третьем и подвальном этажах в здании по адресу: город Орел, ул. Гостиная, д. 2, сроком до 31.12.2020.

В данном договоре отражено, что ИЧП «Славутич» является правопреемником МП «Славутич» в части прав и обязанностей арендатора по ранее заключенному охранным договору от 14.01.1993 № 27 на пользование указанным памятником истории и культуры.

Согласно пункту 1.4 договора арендатор, являясь правопреемником МП «Славутич» в части приватизации муниципального имущества, при выкупе помещений пользуется правами приватизированного предприятия, закрепленными в пункте 5.14.6 Государственной программы приватизации на 1994 год и разделе 4 Основных положений Государственной программы приватизации после 1 июля 1994 года.

В соответствии с п. 6.2 договора его условия сохраняют силу на весь срок действия договора и в случаях, когда после его заключения законодательством РФ установлены правила, ухудшающие положение арендатора.

В связи с преобразованием ИЧП «Славутич» в Общество, между сторонами 26.02.2004 заключено дополнительное соглашение, в соответствии с которым арендатором по договору от 01.07.1996 № 27 становится истец.

Общество 18.02.2002 обратилось в Управление государственного имущества Орловской области с заявлением о выкупе арендуемых помещений, расположенных в здании «Торговые ряды».

Решение по данному вопросу принято не было, поскольку в соответствии с пунктом 2 статьи 63 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) до принятия федерального закона, разграничивающего объекты культурного наследия, находящиеся в государственной собственности, на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность, приватизация объектов культурного наследия федерального значения была приостановлена (объявлен мораторий).

В дальнейшем 10.04.2017, в связи отсутствием оснований, препятствующих выкупу нежилого помещения, Общество вновь обратилось к Управлению с просьбой заключить договор купли-продажи арендуемых помещений.

Письмом от 04.05.2017 в удовлетворении требований было отказано, в связи с отсутствием у Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Орловской области (правопреемника Управления) полномочий на заключение договора купли-продажи. В то же время ответчик направил пакет документов в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, ответ на которое не был дан.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Общества в арбитражный суд с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи на условиях предложенного им проекта.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 195, 196 199, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), и разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее – Постановление № 43), суд отказал в удовлетворении заявленных требований, в связи с истечением срока исковой давности.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса, исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Как разъяснил Пленум в пункте 15 Постановлении № 43, истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца – физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Признавая пропущенным срок исковой давности, судебные инстанции исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 63 Закона № 73-ФЗ, приватизироваться могли объекты культурного наследия федерального значения, отнесенные к федеральной категории историко-культурного значения после 27.12.1991, либо являвшиеся недвижимыми памятниками истории и культуры государственного (общесоюзного и республиканского) значения до 27.12.1991 и прошедшие процедуру оформления права собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности Российской Федерации на спорный объект зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Распоряжением Правительства РФ от 22.12.2011 № 2336-р утвержден Перечень объектов культурного наследия федерального значения, которые до 27.12.1991 являлись недвижимыми памятниками истории и культуры государственного (общесоюзного и республиканского) значения и которые необходимы для обеспечения осуществления Орловской областью полномочий, установленных федеральными законами.

Выкуп арендуемого имущества, относящегося к государственной или муниципальной собственности, возможен только в случаях, когда это прямо разрешено законом.

С 26.04.2002 вступил в силу Федеральный закон от 21.02.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), которым предусмотрены способы продажи государственного и

муниципального имущества. Указанным законом не предусмотрена приватизация государственного имущества путем выкупа арендуемого имущества.

Между тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 43 Закона № 178-ФЗ в случае, если до даты его вступления в законную силу, размещено в установленном порядке информационное сообщение или иным образом оформлена оферта для заключения сделки приватизации государственного или муниципального имущества, то в этих случаях, сделки на основании такого информационного сообщения или оферты должны заключаться в соответствии с ранее действовавшим законодательством Российской Федерации о приватизации.

Как установили суды, Общество обратилось с заявлением о выкупе арендуемых помещений 18.02.2002, то есть до вступления в силу Закона № 73-ФЗ, в связи с чем на истца распространялось действие статьи 43 Закона № 178-ФЗ и оно могло выкупить арендованное имущество по ранее действующему законодательству о приватизации.

Согласно пункту 1 статьи 14 Федерального закона от 03.07.1991 № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» решение о приватизации или об отказе в приватизации предприятия должно быть принято соответствующим комитетом в месячный срок с момента регистрации соответствующей заявки и доведено до сведения трудового коллектива в трехдневный срок с момента его принятия.

При этом, в случае если сторона, для которой в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор (п. 4 ст. 445 ГК РФ), т.е. в силу действующего законодательства лицо, право которого нарушено, может обжаловать не только отказ в приватизации имущества, но и бездействие соответствующих органов, в случае непринятия своевременного решения, по существу поданной заявке о выкупе государственного имущества.

Как обоснованно указали суды, Общество, обратившись с заявкой о выкупе арендованного имущества 18.02.2002, должно было узнать о нарушении своего права на приватизацию используемых в хозяйственной деятельности помещений с момента истечения установленного срока для рассмотрения его заявления о выкупе имущества и, не получив в предусмотренный законом срок ответа могло обжаловать действия соответствующего органа.

Однако, Общество не получив ответа на заявку о приватизации, повторно обратилось к ответчику с просьбой заключить договор купли-продажи арендуемых им помещений 10.04.2017.

Между тем, в отношении заявления о выкупе арендованного имущества от 18.02.2002 общий срок исковой давности в три года истек 24.03.2005, который следует исчислять с 24.03.2002.

Учитывая тот факт, что истцом не был получен ответ на заявку от 18.02.2002 в установленный законом срок, Общество имело право в судебном порядке оспорить бездействие соответствующего органа, который был обязан рассмотреть ее в месячный срок или в пределах срока исковой давности обратиться с требованием о понуждении заключить договор купли-продажи (п. 4 ст. 445 ГК РФ).

С учетом указанных обстоятельств, суды правомерно отказали в удовлетворении требований Общества.

Доводы, приведенные заявителем, не опровергают выводов судебных инстанций, направлены на переоценку установленных судами фактических обстоятельств и выражают несогласие с произведенной оценкой доказательств.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Славутич» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова