

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 19 октября 2007 г. N 9713/06
О ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в составе:

Председательствующего: Н.И. Локтенко,

Судей: В.Б. Куликовой, Б.М. Сейнароева,

рассмотрев заявления ООО "Микрон", ООО "Миними", Департамента имущества города Москвы о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 04.04.2007 по делу Арбитражного суда города Москвы N А40-17509/04-53-185,

установил:

ООО "Микрон" обратилось в арбитражный суд с иском к ЗАО "Фирма Би-Газ-Си" (далее - фирма), с участием третьих лиц: ООО "Миними", Департамента имущества города Москвы, Департамента транспорта и связи города Москвы, государственного предприятия "Московский производственный комбинат автообслуживания" об истребовании из незаконного владения ответчика двух комплексов АЗС за условными номерами 148390 и 148404.

Решением от 18.06.2004, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 26.07.2004, арбитражный суд исковые требования удовлетворил.

Постановлением от 15.09.2004 Федеральный арбитражный суд Московского округа решение от 18.06.2004 и постановление от 26.07.2004 отменил, дело передал на новое рассмотрение.

Фирма предъявила два встречных иска о признании права собственности на спорные комплексы АЗС.

Решением от 26.08.2005 арбитражный суд первоначальный иск удовлетворил, в удовлетворении встречных исков отказал.

Постановлением от 16.02.2006 арбитражный суд апелляционной инстанции решение от 26.08.2005 отменил в части удовлетворения первоначального иска, в остальной части решение оставил без изменения.

Постановлением от 05.05.2006 Федеральный арбитражный суд Московского округа постановление от 16.02.2006 отменил в части отказа во встречном иске, и дело в этой части направил в Девятый арбитражный апелляционный суд на новое рассмотрение.

Постановлением от 09.06.2006 арбитражный суд апелляционной инстанции решение от 26.08.2005 отменил.

Постановлением от 17.10.2006 Федеральный арбитражный суд Московского округа

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

постановление от 09.06.2006 отменил, дело передал в Девятый арбитражный апелляционный суд на новое рассмотрение.

Постановлением от 27.12.2006 арбитражный суд апелляционной инстанции решение от 26.08.2005 в части отказа в удовлетворении встречных исков оставил без изменения.

Постановлением от 04.04.2007 Федеральный арбитражный суд Московского округа решение от 26.08.2005 и постановление от 27.12.2006 в части отказа в удовлетворении встречных исков отменил, иски удовлетворил. В остальной части постановление от 27.12.2006 оставил без изменения.

ООО "Микрон", ООО "Миними", Департамент имущества города Москвы обратились с заявлениями о пересмотре в порядке надзора указанного судебного акта от 04.04.2007, которые приняты Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации к производству.

Рассмотрев заявления ООО "Микрон", ООО "Миними", Департамента имущества города Москвы изучив материалы дела N А40-17509/04-53-185, а также непосредственно связанных с ним арбитражных дел N А40-29174/04-94-335, N А40-30745/04-50-377, N А40-61406/04-144-83, N А40-59145/05-50-542, N А40-58541/05-63-536, суд пришел к выводу, что заявления о передаче дела N А40-17509/04-53-185 в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций в октябре 1994 за государственным предприятием "Московский производственный комбинат автообслуживания" (далее - предприятие) в соответствии с Распоряжением Москомимущества от 03.10.1994 N 2573-Р и договором о закреплении государственного имущества на праве хозяйственного ведения от 04.10.1994 были закреплены комплексы АЗС N 66 и N 126, расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 47 и ул. Сельскохозяйственная, д. 40. Собственником спорных АЗС являлся город Москва.

Распоряжением от 16.02.1995 Премьера Правительства Москвы N 152-РП "О передаче фирмам-инвесторам АЗС, подлежащих реконструкции", согласно которому инвесторам должны быть переданы для реконструкции находящиеся в хозяйственном ведении предприятия комплексы АЗС, в том числе фирме АЗС N 66, N 126. Согласно пункту 4 Распоряжения, после реконструкции 50% прибыли должно перечисляться в городской бюджет при сохранении за городом Москва права собственности на реконструированные инвесторами АЗС.

Во исполнение указанного Распоряжения между предприятием и Москомимуществом, с одной стороны, и фирмой, с другой, 25.07.1996 были заключены договоры аренды спорных комплексов АЗС N 0-397/96, N 0-398/96.

Комитетом по управлению имуществом Москвы, Фондом имущества города Москвы, Управлением транспорта и связи Правительства Москвы и предприятием, с одной стороны, и фирмой, с другой, 22.07.1997 заключены инвестиционные контракты N 53/97, 54/97.

Вместе с тем условиями инвестиционных контрактов предусмотрено право инвесторов на приобретение реконструированного объекта в собственность на основании и условиях договоров купли-продажи, которое реализовано не было.

В связи с этим Постановлением Правительства Москвы от 25.12.2001 N 1197-ПП "По продаже активов государственного предприятия "Московский производственный комбинат автообслуживания", которым предусмотрена возможность передачи в собственность инвесторов реконструированных комплексов АЗС по цене, соответствующей рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с результатами независимой оценки. Имущество, не

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

выкупленное инвесторами, подлежит реализации с торгов, проводимых в процедуре ликвидации предприятия.

Согласно пункту 6 Постановления Мосрегистрации было предписано выдать свидетельства на право собственности приобретателей после заключения соответствующих договоров купли-продажи.

Данное Постановление Правительства Москвы, установившее порядок приобретения права собственности на реконструированные за счет средств инвесторов АЗС не отменено и не признано недействительным в установленном законом порядке.

Фирма 18.01.2002 и 20.03.2002 зарегистрировала право собственности на спорные АЗС на основании инвестиционных контрактов от 22.07.1997 N 54/97, от 22.07.1997 N 53/97 и актов государственной приемочной комиссии от 11.02.1997, от 27.01.2000 о принятии в эксплуатацию спорных объектов после реконструкции.

Суды первой и апелляционной инстанций установили, что во исполнение условий названного Постановления составлялся отчет о рыночной стоимости спорных комплексов АЗС, фирма отказалась от выкупа спорных комплексов АЗС на предложенных ей условиях, договоры купли-продажи во исполнение инвестиционных контрактов фирмой заключены не были, поэтому пришли к выводу, что правовые основания для регистрации за ней права собственности на спорные АЗС отсутствуют, то есть фирма, как инвестор, не реализовала право на приобретение указанных объектов на условиях контракта, а также указали, что приобретение инвестором в собственность государственного имущества лишь в силу исполнения обязательств по его реконструкции, как способ приватизации государственного имущества, законодательством о приватизации не предусмотрено.

26.12.2003 Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве подтверждено право хозяйственного ведения на спорные комплексы АЗС за предприятием (сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.12.2005 N 19/491/2005-178).

09.01.2004 за ООО "Миними" право собственности на спорные комплексы АЗС зарегистрировано на основании договоров купли-продажи от 17.11.2003, 26.11.2003 N 1, 2, заключенных с последним по результатам открытых торгов в форме аукциона, проведенных в процессе конкурсного производства.

03.02.2004 за ООО "Микрон" право собственности на спорные объекты недвижимости зарегистрировано на основании договоров купли-продажи от 12.01.2004 N 03-12/01-01, N 03-12/01-02, заключенных в установленном порядке с ООО "Миними".

Удовлетворяя встречные исковые требования на основании пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд кассационной инстанции пришел к выводу о создании истцом по встречным искам новой вещи (вновь построенной), не приняв во внимание, что спорные комплексы АЗС принадлежат на праве собственности другому лицу - ООО "Микрон" на основании договоров купли-продажи от 12.01.2004, действительность которых и состоявшейся на их основании государственной регистрации права собственности ООО "Микрон" на спорные АЗС подтверждена в судебном порядке вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2004 по делу N А40-29174/04-94-335 и от 27.09.2005 по делу N А40-30745/04-50-377, которыми в иске фирмы к ООО "Микрон" и ООО "Миними" о признании недействительными вышеуказанных договоров купли-продажи было отказано.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2005 по делу N А40-61406/04-144-83 фирме отказано в иске о признании недействительной государственной регистрации права собственности на спорные комплексы АЗС за ООО "Микрон".

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Также в судебном порядке не были признаны недействительными торги по продаже спорных АЗС и сделки, заключенные по итогам данных торгов, на основании которых право собственности на спорные объекты возникло у ООО "Миними" - предыдущего собственника спорных объектов, в связи с отказом фирмы от исков о признании недействительными договоров купли-продажи спорных объектов, заключенных между предприятием и ООО "Миними", и прекращением по этому основанию производства по указанным делам.

В нарушение пункта 13 части 2 статьи 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не указал мотивы, по которым суд счел вышеуказанные вступившие в законную силу судебные акты, положенные в основу выводов первой и постановление апелляционной инстанций по настоящему делу неприменимыми для разрешения настоящего спора.

Согласно части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, рассматривающий дело в кассационной инстанции, не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Понятие "реконструкция" и "строительство" разграничены. В силу пунктов 13, 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации "строительство" - это создание зданий, строений, **сооружений** (в том числе на месте сносимых объектов капитального **строительства**); "реконструкция" - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади).

В соответствии с пунктом 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено право лица, производившего реконструкцию на возмещение стоимости этих улучшений. Судом данный вопрос не исследовался.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценили доказательства по делу в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и учитывая доказанность обстоятельств, подтверждающих, что комплексы АЗС являются собственностью ООО "Микрон" на законных основаниях и в их отношении имела место реконструкция, а не создание новых комплексов АЗС, пришли к выводу о том, что у фирмы отсутствуют основания для приобретения права собственности на эти же объекты по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вывод суда кассационной инстанции о том, что основанием приобретения фирмой права собственности на спорные объекты как на вновь созданные противоречит выводам судов первой и апелляционной инстанций, прерогативой которых является установление фактических обстоятельств по делу, к тому же носит произвольный характер ввиду отсутствия ссылки на конкретные доказательства на которых основываются выводы, фактически отвергающие принятые судами первой и апелляционной инстанций доказательства.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.1999 N 13 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде кассационной инстанции" указано, что суд кассационной инстанции проверяет правильность применения судом первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права в конкретном деле применительно к его фактическим обстоятельствам, установленным судом при рассмотрении дела в суде первой и

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

апелляционной инстанций.

Таким образом, приняв судебный акт на основании иной оценки доказательств и фактических обстоятельств дела, суд кассационной инстанции вышел за пределы своих полномочий, определенных статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, как установлено судом первой инстанции и подтверждено материалами дела, решений уполномоченных органов на снос существующих АЗС и осуществление нового *строительства* фирмой не представлено, земельный участок для целей нового строительства не отводился, условиями названных контрактов не предусматривалось создание новых объектов для фирмы, договоры купли-продажи спорных объектов фирмой не заключались.

Правительство Москвы, как собственник имущества и один из участников инвестиционных контрактов, не принимало решений об изъятии в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации из хозяйственного ведения предприятия спорных комплексов АЗС, как до начала их реконструкции, так и после окончания работ по реконструкции, предусмотрев лишь приоритет в приобретении инвесторами за счет инвестиционных вложений автозаправочных станций. В связи с тем, что инвестор - предприятие не предприняло мер по выкупу в собственность с учетом затрат на инвестиции спорных комплексов АЗС, предприятие, исполняя указания собственника имущества, реализовало комплексы АЗС посредством торгов, проводимых в процедуре ликвидации государственного предприятия.

При таких обстоятельствах, вывод суда кассационной инстанции о приобретении фирмой права собственности на спорные объекты на основании пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации является неправомерным.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу пункта 1 статьи 20 этого же Закона в государственной регистрации права может быть отказано если имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Признав право собственности на спорные АЗС за фирмой, суд кассационной инстанции лишил тем самым ООО "Микрон" права собственности на имущество, зарегистрированное в установленном порядке, которое оспорено, но не признано недействительным.

Таким образом по настоящему делу имеет место нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Руководствуясь статьями 299, 300, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

передать в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дело N А40-17509/04-53-185 Арбитражного суда города Москвы для пересмотра в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 04.04.2007 по делу

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Арбитражного суда города Москвы N А40-17509/04-53-185.

Предложить лицам, участвующим в деле, представить отзыв в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на заявление о пересмотре судебных актов в порядке надзора до 19 ноября 2007 года.

Председательствующий

Н.И.ЛОКТЕНКО

Судья

В.Б.КУЛИКОВА

Судья

Б.М.СЕЙНАРОЕВ