



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

№ 1792/14

Москва

3 июня 2014 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., Горячевой Ю.Ю., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления Министерства культуры Республики Бурятия и Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Бурятия о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Бурятия от 17.05.2013 по делу № А10-3732/2012, постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2013 и постановления

Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.01.2014 по тому же делу.

Путем использования видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Республики Бурятия (судья Филиппова В.С.) в заседании приняли участие представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Бурятия – Тарнуева В.В., Федорова Т.Н.;

от заявителя – Министерства культуры Республики Бурятия – Цыденжапова М.В., Цыренова Д.Б.;

от Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ – Цыдыпова Д.С.;

от индивидуального предпринимателя Батуевой Л.В. – Астраханцева В.А.

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

Индивидуальный предприниматель Батуева Л.В. (далее – предприниматель) получила во владение объект недвижимости – помещение общей площадью 56,5 кв. метра (далее – спорное помещение) в здании «Ряды торговые» 1839 года постройки, расположенном по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Куйбышева, д. 18 (далее – объект недвижимости), на основании охранно-арендного договора от 01.07.2005 № 164-П, заключенного между Комитетом по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ (арендодателем; далее – комитет), муниципальным учреждением здравоохранения «Центр восстановительной медицины и реабилитации г. Улан-Удэ» (балансодержателем), государственным учреждением «Научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры» Республики Бурятия (госорганом по охране памятников) и предпринимателем (арендатором).

В последующем предприниматель в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Закон № 159-ФЗ) обратился с заявлением о приватизации спорного помещения. Решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 16.06.2011 № 454-34 утвержден Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2011 год, в который включено спорное помещение, 16.09.2011 комитет принял решение о приватизации спорного помещения и 22.09.2011 заключил с предпринимателем договор купли-продажи № 37-11 этого помещения (далее – договор купли-продажи). На момент заключения договора купли-продажи право собственности на помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) за муниципальным образованием городской округ «город Улан-Удэ» (далее – муниципальное образование).

Однако Правительством Российской Федерации принято распоряжение от 10.06.2011 № 1018-р (далее – распоряжение) о включении объекта недвижимости в перечень объектов культурного наследия федерального значения, которые до 27.12.1991 являлись недвижимыми памятниками истории и культуры государственного (общесоюзного и республиканского) значения.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Бурятия (далее – управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к комитету, предпринимателю и муниципальному образованию о признании

недействительным (ничтожным) договора купли-продажи спорного помещения, применении двусторонней реституции в виде возврата по акту приема-передачи спорного помещения в собственность муниципального образования и возврата предпринимателю суммы, уплаченной по договору, и об истребовании из незаконного владения предпринимателя спорного помещения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия (далее – управление Росреестра), Министерство культуры Российской Федерации, Восточно-Сибирское управление Министерства культуры Российской Федерации, Министерство культуры Республики Бурятия (далее – министерство).

Управление Росимущества, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, ссылалось на то, что с принятием распоряжения на спорное помещение должно быть оформлено право собственности Российской Федерации. Однако комитет в трехмесячный срок со дня вступления в силу распоряжения не оформил отказ от права собственности на спорное помещение в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), и неправомерно заключил с предпринимателем договор купли-продажи.

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 17.05.2013 производство по делу в части требований об обязанности управления Росреестра зарегистрировать право собственности Российской Федерации на спорное помещение прекращено на основании пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; в удовлетворении иска в остальной части отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 16.01.2014 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов министерство и управление Росимущества просят их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзывах на заявления предприниматель, администрация города Улан-Удэ и комитет просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

В отзыве на заявления Восточно-Сибирское управление Министерства культуры Российской Федерации поддерживает доводы заявителей.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции сослался на то, что на момент принятия комитетом решения о приватизации спорного помещения (16.09.2011) право собственности на него было зарегистрировано за муниципальным образованием и последнее от этого права в порядке Закона № 73-ФЗ не отказывалось, а Российская Федерация с соответствующим требованием не обращалась. Предприниматель отвечал требованиям Закона № 159-ФЗ, данное решение комитета не обжаловано и не отменено. Спорное помещение не относится к объектам, в отношении которых установлены ограничения на приватизацию, факт незаконности владения предпринимателем спорным помещением истцом не доказан.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции, руководствуясь пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и указав на то, что право муниципальной собственности на спорное помещение в момент заключения с предпринимателем договора купли-продажи зарегистрировано в реестре, муниципальным образованием в порядке и срок, указанный в Законе № 73-ФЗ, не оформлен отказ от права собственности на объект культурного наследия, согласился с выводами судов нижестоящих инстанций о том, что у Российской Федерации права собственности на спорное помещение не возникло и заявленные требования не подлежат удовлетворению.

Таким образом, отказывая в удовлетворении заявленных управлением Росимущества требований, включая требование о виндикации спорного помещения из чужого незаконного владения, суды исходили исключительно из того, что объект недвижимости находится в муниципальной собственности и это право зарегистрировано в установленном порядке, а истец не доказал права собственности Российской Федерации на этот объект.

При этом суды не дали оценки доводу министерства о том, что объект недвижимости, включающий спорное помещение, на основании постановления Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» включен в утвержденный список памятников архитектуры, подлежащих охране как памятники государственного значения.

В силу пункта 3 раздела I приложения № 1 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) объекты историко-культурного и природного наследия и художественной ценности, учреждения культуры общероссийского значения, расположенные на территории Российской Федерации, относятся исключительно к федеральной собственности.

Пунктом 2 Указа Президента Российской Федерации от 20.02.1995 № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» установлено, что к объектам исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения относятся памятники истории и культуры, подлежащие охране как памятники государственного значения в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указывал на то, что содержащаяся в пункте 3 раздела I приложения № 1 к постановлению № 3020-1 правовая норма об отнесении памятников общероссийского значения к федеральной собственности означает то, что для целей разграничения права собственности на государственное имущество и на момент такого разграничения соответствующие объекты были отнесены к объектам исключительно федеральной собственности и, следовательно, при таком разграничении не могли поступить ни в собственность субъектов Российской Федерации, ни в муниципальную собственность (например, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.12.2002 № 3424/02, от 30.11.2010 № 10478/10, решение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2006 № 11159/04).

Поскольку суды не дали правовой оценки приведенному доводу министерства с учетом положений постановления № 3020-1 и не

исследовали вопрос о том, каким образом объект недвижимости, находившийся в федеральной собственности, поступил в дальнейшем в муниципальную собственность, у них отсутствовали основания для выводов о том, что собственником спорного помещения являлось муниципальное образование, что для поступления объекта недвижимости в федеральную собственность муниципальное образование в соответствии с положениями Закона № 73-ФЗ должно было от своего права собственности на этот объект отказаться, и что муниципальное образование правомерно распорядилось данным объектом, заключив во исполнение положений Закона № 159-ФЗ с предпринимателем договор купли-продажи.

Однако, как следует из материалов дела и подтверждено представителями лиц, участвующих в деле, спорное помещение было передано из федеральной собственности в собственность муниципального образования на основании Перечня предприятий, имущества, передаваемых в муниципальную собственность, зарегистрированного Госкомимуществом Республики Бурятия 30.06.1992 под номером 642, составленного на основании Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности, утвержденного распоряжением Президента Российской Федерации от 18.03.1992 № 114-рп. Законность соответствующих актов никем, включая лиц, участвующих в деле, не оспаривалась.

Таким образом, право муниципальной собственности на спорное помещение возникло на основании указанных актов и впоследствии было зарегистрировано в установленном порядке. В федеральную собственность муниципальное образование спорное помещение не передавало и распорядилось им согласно условиям Закона № 159-ФЗ, заключив с предпринимателем договор купли-продажи.

Передача спорного помещения из муниципальной собственности в частную собственность предпринимателя на основании договора купли-



продажи не нарушает положения статьи 48 Закона № 73-ФЗ, согласно которой объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Республики Бурятия от 17.05.2013 по делу № А10-3732/2012, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.01.2014 по тому же делу оставить без изменения.

Заявления Министерства культуры Республики Бурятия и Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Бурятия оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов