



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17272/12

Москва

10 сентября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Козловой О.А., Першутова А.Г., Попова В.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления закрытого акционерного общества «Киевская площадь», Департамента городского имущества города Москвы о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.09.2012 по делу № А40-79590/2010 Арбитражного суда города Москвы и заявление индивидуального предпринимателя Гусева А.Г. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 16.02.2012, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2012 и постановления

Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.09.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Киевская площадь» (ответчика) – Весельницкая Н.В.;

от заявителя – Департамента городского имущества города Москвы (ответчика) – Жданович Л.А., Сливина Е.В., Феофанова Н.О.;

от региональной общественной организации «Культурно-оздоровительный центр досуга по месту жительства «Юность» (истца) – Дарда Л.Н., Кирпичев А.П., Резников А.А., Трепашкин М.И., Файнгольд Ю.С.;

от Специализированного государственного унитарного предприятия по продаже имущества города Москвы (ответчика) – Горелышева Е.А., Иваницкая Н.Ю., Марусенко А.В.;

от Региональной ассоциации общественных объединений города-героя Москвы (третьего лица) – Ткачев Д.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Попова В.В. и объяснения присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Региональная общественная организация «Культурно-оздоровительный центр досуга по месту жительства «Юность» (далее – общественная организация) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – департамент), Специализированному государственному унитарному предприятию по продаже имущества города Москвы (далее – предприятие), закрытому акционерному обществу «Киевская площадь» (далее – общество) о признании недействительными результатов проведенного 02.02.2010 предприятием аукциона (далее – спорный аукцион, аукцион) по продаже нежилых помещений по адресу: Москва, Украинский бульв., д. 15, общей площадью 1886,9 кв. метра (далее –

недвижимое имущество, спорные нежилые помещения) (с учетом уточнения требования в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Региональная ассоциация общественных объединений города-героя Москвы, Совет ветеранов микрорайона (ТСВ-4) Дорогомилово.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.12.2010 в иске отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2011 решение суда первой инстанции от 30.12.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 14.09.2011 решение от 30.12.2010 и постановление от 30.03.2011 отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 16.02.2012 в иске отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2012 решение суда первой инстанции от 16.02.2012 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.09.2012 решение от 16.02.2012 и постановление от 22.05.2012 отменил, результаты спорного аукциона признал недействительными.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления от 10.09.2012 в порядке надзора общество и департамент просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражным судом норм права, решение от 16.02.2012 и постановление от 22.05.2012 оставить без изменения.

Заявители полагают, что судом кассационной инстанции сделан неправильный вывод о наличии нарушений, допущенных при проведении торгов, указывая на ошибочность толкования судом процедуры проведения аукциона, предусмотренной Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 № 585 (далее – Положение). Заявители также ссылаются на отсутствие у общественной организации материального права на иск по правилам статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), а также считают, что суд кассационной инстанции вышел за пределы полномочий, установленных частью 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Индивидуальный предприниматель Гусев А.Г. (далее – предприниматель Гусев А.Г.) в соответствии со статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обратился в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре решения от 16.02.2012, постановления от 22.05.2012 и постановления от 10.09.2012 в порядке надзора, в котором просит указанные судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение его прав и законных интересов как лица, не привлеченного к участию в деле, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявления общественная организация просит оставить оспариваемое постановление суда кассационной инстанции без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзыве на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение от 16.02.2012, постановление от 22.05.2012 и постановление от 10.09.2012 подлежат

отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Судами установлено, что решением Арбитражного суда города Москвы от 13.07.2009 по делу № А40-35434/2009, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.11.2009, удовлетворено требование департамента о выселении общественной организации из нежилого помещения площадью 1462,3 кв. метра по указанному адресу.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.03.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции по делу № А40-35434/2009 отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении определением Арбитражного суда города Москвы от 11.05.2010 дело № А40-35434/2009 объединено в одно производство с делом № А40-19077/2010 по иску департамента к общественной организации о взыскании 712 083 рублей 79 копеек задолженности по арендной плате. Объединенному делу присвоен № А40-35434/2009.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.09.2010 по делу № А40-35434/2009 прекращено производство в части требований департамента о выселении общественной организации из нежилого помещения площадью 1462,3 кв. метра по данному адресу в связи с частичным отказом департамента от иска.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30.09.2010 по делу № А40-35434/2009 отказано в повороте исполнения решения от 13.07.2009 по указанному делу, поскольку ранее арендованные общественной организацией спорные нежилые помещения по договору купли-продажи от 08.02.2010 № 1899 (далее – договор купли-продажи от 08.02.2010) были приобретены обществом, которое по договору аренды от 20.08.2010 передало их предпринимателю Гусеву А.Г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 17.12.2010 по делу № А40-35434/2009 также прекращено производство в части требования о взыскании 712 083 рублей 79 копеек задолженности по арендной плате в связи с отказом департамента от иска в названной части.

В период рассмотрения спора о выселении общественной организации из нежилого помещения площадью 1462,3 кв. метра департаментом принято распоряжение от 18.11.2009 № 3444-р «О продаже на аукционе нежилых помещений по адресу: Украинский бульв., д. 15, общей площадью 1886,9 кв. метра».

Предприятием 02.02.2010 был проведен аукцион по продаже ряда объектов приватизации, находящихся в собственности города Москвы, в том числе лота № 193-3(а)-2009 – спорных нежилых помещений, составляющих подвал, помещение I (комнаты 1 – 5); этаж 1, помещение I (комнаты 1 – 10), помещение II (комнаты 1 – 16); этаж 2, помещение I (комнаты 12, 12а, 12б, 13 – 21, 27 – 28); этаж 3, помещение I (комнаты 1 – 11, 11а, 11б, 11в, 12 – 32); этаж 4, помещение I (комнаты 1 – 26).

Объявление о проведении аукциона с начальной ценой в размере 191 354 000 рублей было опубликовано в информационном бюллетене предприятия за декабрь 2009 года № 133, в котором указано, что победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену (в соответствии с пунктом 15 Положения).

Согласно протоколу хода аукциона к участию в аукционе были допущены два претендента – индивидуальный предприниматель Давыдов В.С. и общество. Победителем аукциона было признано общество, предложившее начальную цену – 191 354 000 рублей, с ним был заключен договор купли-продажи от 08.02.2010.

Отказывая в удовлетворении требований по настоящему делу, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что нормы действующего законодательства при проведении спорного аукциона были соблюдены, а результаты аукциона были определены в соответствии с

Положением. Поскольку законодательством о приватизации не запрещена приватизация зданий или помещений, переданных для досуговой работы с детьми, а также зданий или помещений, арендуемых организациями социальной направленности, продажа на аукционе спорных нежилых помещений не нарушает прав и законных интересов общественной организации, не являющейся участником этих торгов.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворил заявленное требование, посчитав необоснованными выводы судов о соответствии торгов предъявляемым требованиям.

Однако суды не учли следующее.

Между предпринимателем Гусевым А.Г. (арендатором) и обществом (арендодателем) был заключен договор аренды от 20.08.2010, согласно которому предпринимателю во временное владение и пользование в целях осуществления предпринимательской деятельности были предоставлены нежилые помещения площадью 1603,3 кв. метра (далее – арендованные помещения), полностью входящие в состав спорных нежилых помещений.

Согласно пунктам 3.1.1, 4.1 договора аренды от 20.08.2010 срок действия договора составляет одиннадцать месяцев с преимущественным правом арендатора на заключение договора на новый срок. В случае если ни одна из сторон после истечения срока действия договора не заявит о его расторжении, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Дополнительным соглашением от 19.06.2012 срок действия указанного договора продлен на одиннадцать месяцев до 20.05.2013.

В настоящее время предприниматель Гусев А.Г. владеет и пользуется арендованными помещениями.

Судом кассационной инстанции спорный аукцион признан недействительным.

Поскольку решение о законности или незаконности аукциона связано с возможностью последующего выселения предпринимателя из арендованных помещений, оспариваемые судебные акты нарушают права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности владеющего и пользующегося спорными нежилыми помещениями предпринимателя Гусева А.Г.

Вместе с тем указанные обстоятельства не были исследованы судами первой и апелляционной инстанций, а допущенные судами процессуальные нарушения не были устранены судом кассационной инстанции.

В соответствии со статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, не участвовавшие в деле, о правах и обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт, а также оспорить его в порядке надзора по правилам, установленным этим Кодексом. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

Согласно части 2 статьи 292 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, и иные лица в случаях, предусмотренных данным Кодексом, вправе оспорить в порядке надзора судебный акт, если полагают, что этим актом существенно нарушены их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности в результате нарушения или неправильного применения арбитражным судом, принявшим оспариваемый судебный акт, норм материального права или норм процессуального права.

Суд кассационной инстанции, установив наличие арендатора спорных нежилых помещений в лице предпринимателя и признав ранее вынесенные судебные акты необоснованными, принял новый судебный акт, не разрешив вопрос о привлечении предпринимателя Гусева А.Г. к участию в деле, чем грубо нарушил нормы процессуального закона.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 16.02.2012 по делу № А40-79590/2010, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.09.2012 по тому же делу отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов