

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-31529/2018**

**город Москва
13 августа 2018 года**

Дело № А40-168444/2017

**Резолютивная часть постановления объявлена 07 августа 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 13 августа 2018 года**

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Проценко А.И.,

судей Бондарева А.В., Алексеевой Е.Б.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Зиньковской Н.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу МОО «Международный Центр Рерихов» на решение Арбитражного суда г. Москвы от 28 апреля 2018 года по делу № А40-168444/2017, принятое судьей М.Ю. Махалкиным по иску МОО «Международный Центр Рерихов» (ОГРН: 1027700433738) к ТУ Росимущества по Москве (ОГРН: 1027700583734) и Управлению Росреестра по Москве (ОГРН: 1097746680822), третье лицо: ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока», о признании недействительным расторжения договора аренды земельного участка и о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Байда В.В. по доверенности от 24.10.2017г., Репникова А.М. по доверенности от 16.10.2017г., Разумовская А.А. по доверенности от 25.06.2018г.;

от ответчиков: ТУ Росимущества по Москве – Золотарева И.А. по доверенности от 15.11.2017г., Управление Росреестра по Москве - не явился, извещен;

от третьего лица: Любомиров А.А. по доверенности от 16.03.2018г., Морохина М.П. по доверенности от 08.12.2017г.;

УСТАНОВИЛ:

МОО «Международный Центр Рерихов» обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском ТУ Росимущества по Москве и Управлению Росреестра по Москве о:

- признании недействительным одностороннего расторжения ТУ Росимуществом по Москве договора аренды земельного участка № М-01-006368 от 08.08.1996 г., заключённого истцом с Московским земельным комитетом (далее – спорный договор);

- признании спорного договора и основанного на нём права аренды истца на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001018:5 действующим;

- признании права постоянного (бессрочного) пользования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» на земельный участок с

кадастровым номером 77:01:0001018:5, расположенный по адресу: г. Москва, Малый Знаменский пер., вл. 3/5, отсутствующим;

- обязанности Управления Росреестра по Москве восстановить запись об обременении данного земельного участка правом аренды истца согласно спорному договору.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28 апреля 2018 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, истец обратился с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, указывая, что ни один из доводов истца не нашел своего отражения в судебном акте, судом неверно применены нормы права, поскольку судом не выявлены существенные обстоятельства дела, кроме того, обращал внимание суда апелляционной инстанции на то, что ответчик грубо нарушил порядок расторжения договора аренды земельного участка.

Представители истца в судебном заседании доводы жалобы поддержали в полном объеме. Считают решение суда незаконным и необоснованным.

Представитель ТУ Росимущества по Москве в судебном заседании против доводов жалобы возражал, отзыв на жалобу не направил.

Представитель ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» в судебном заседании также против доводов жалобы возражал.

Представитель Управление Росреестра по Москве, уведомленный судом о времени и месте слушания дела, в том числе публично, посредством размещения информации на официальном сайте суда в сети Интернет о принятии апелляционной жалобы к производству и назначению к слушанию, в судебное заседание не явился, в связи с чем, апелляционная жалоба рассматривается в его отсутствие, исходя из норм ст. 156 АПК РФ.

Девятый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев дело по правилам статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив доводы жалобы, исследовав и оценив представленные доказательства, заслушав представителей сторон, не находит оснований для отмены или изменения решения Арбитражного суда города Москвы от 28 апреля 2018 года на основании следующего.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за судебной защитой нарушенного права (статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, между истцом и Московским земельным комитетом был заключён договор аренды земельного участка № М-01-006368 от 08.08.1996 г.

По условиям заключенного между сторонами договора определено, что истцу предоставляется в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001018:5 площадью 7 798 кв.м. по адресу: г. Москва, Малый Знаменский пер., вл. 3/5, сроком до 03.10.2044 г. для размещения Международного Центра Рерихов.

Тем самым, 23.06.2016 г. на арендованный истцом земельный участок было зарегистрировано право собственности Российской Федерации, запись регистрации № 77-77/012-77/012/001/2016-2673/1.

Однако, распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 03.05.2017 г. № 434 указанный земельный участок был передан в постоянное (бессрочное) пользования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока».

Ввиду чего, право постоянного (бессрочного) пользования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» было зарегистрировано 15.05.2017 г., запись регистрации № 77:01:0001018:5-77/012/2017-2.

Как усматривается из представленных в материалы дела выписок из Единого государственного реестра недвижимости, что на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001018:5 расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 77:01:0001018:1059, 77:01:0001018:1031, 77:01:0001018:1061.

Объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 77:01:0001018:1059, 77:01:0001018:1031, 77:01:0001018:1061, расположенные по адресу: г. Москва, Малый Знаменский пер., д. 3/5, строения 4, 5, 7, находятся в собственности Российской Федерации и закреплены на праве оперативного управления за ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» на основании Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 11.11.2015 г. № 1287 и акта приема-передачи недвижимого имущества, составляющего имущество государственной казны РФ от 24.11.2015 г.

При рассмотрении дела, суд первой инстанции указал, что решением Арбитражного суда города Москвы от 03.04.2017 г. по делу № А40-122021/2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.07.2017 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 31.10.2017 г., удовлетворены исковые требования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» к МОО «Международный Центр Рерихов» об обязанности освободить здание, расположенное по адресу: г. Москва, переулок Малый Знаменский, д. 3/5, стр. 5, и возвратить указанное здание в освобожденном виде ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.04.2017 г. по делу № А40-163033/2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2017 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.12.2017 г., удовлетворены исковые требования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» к МОО «Международный Центр Рерихов» о расторжении договоров от 19.11.2014 г. №№ 00-00339/14, 00-00340/14 безвозмездного пользования (ссуды) объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы, и обязанности ответчика освободить здания, расположенные по адресу: Москва, Малый Знаменский переулок, д. 3/5 стр. 4 и 7.

Тем самым, суд первой инстанции пришел к выводу, что истец не имеет на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001018:5 принадлежащих ему на законном основании объектов недвижимости.

В силу подп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство основывается на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Тем самым, руководствуясь указанными нормами земельного законодательства следует, что если лицо утрачивает права на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, то оно утрачивает и права на такой земельный участок.

В противном случае нарушался бы один из основополагающих принципов земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости.

Таким образом, права истца по договору аренды земельного участка № М-01-006368 от 08.08.1996 г. прекратились с момента регистрации права оперативного

управления ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» на расположенные на арендованном земельном участке объекты недвижимости и расторжения договоров от 19.11.2014 г. №№ 00- 00339/14, 00-00340/14 безвозмездного пользования (ссуды) объектами нежилого фонда, а также регистрации права постоянного (бессрочного) пользования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока» на спорный земельный участок в связи с невозможностью исполнения (ст.ст. 416, 417 ГК РФ).

В соответствии с абз. 2 п. 3 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Поскольку истец утратил право аренды спорным земельным участком независимо от одностороннего отказа ТУ Росимуществом по Москве от договора аренды земельного участка № М-01-006368 от 08.08.1996 г., у истца отсутствует охраняемый законом интерес в признании отказа ТУ Росимуществом по Москве недействительным.

Исходя из установленного подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 и статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, суд первой инстанции пришел к верному выводу, что при прекращении права собственности на объект недвижимости лицо утрачивает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой данным объектом, ввиду чего отказал в удовлетворении исковых требований.

Апелляционная коллегия, проверив правильность принятого решения, изучив доводы жалобы, приходит к выводу, что они подлежат отклонению по следующим основаниям.

На основании пунктов 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу пункта 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом.

По смыслу указанных правовых норм прекращение права собственности на объект недвижимости возможно исключительно по волеизъявлению собственника или по основаниям, указанным в законе. Иное толкование данных норм означает нарушение принципа неприкосновенности собственности, абсолютного характера правомочий собственника, создает возможность прекращения права собственности по основаниям, не предусмотренным законом.

В силу статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством (пункт 1 статьи 264 ГК РФ).

Для отказа от договора аренды необходимо волеизъявление только одной стороны договора. При этом в данном случае не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора (пункт 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой").

Кроме того, в настоящий момент спорный земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока».

В соответствии с со статьей 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Арбитражный процессуальный кодекс) обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

В соответствии со статьями 8 и 9 Арбитражного процессуального кодекса судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Принимая во внимание вышеизложенное, апелляционная инстанция приходит к выводу о том, что судом первой инстанции дана надлежащая оценка фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, правильно применены подлежащие применению нормы материального и процессуального права. В свою очередь, доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали выводы суда первой инстанции.

Учитывая изложенное, у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания, предусмотренные ст. 270 Арбитражного процессуального кодекса РФ, для отмены или изменения решения суда.

Руководствуясь статьями 110, 176, 266-268, пунктом 1 статьи 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 28 апреля 2018 года по делу № А40-168444/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

А.И. Проценко

Судьи:

А.В. Бондарев

Е.Б. Алексеева