

**Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от  
01.03.2011 № 13535/10**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего - Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.К., Козловой О.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление Федерального агентства по управлению государственным имуществом о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.09.2010 по делу № А41-42032/09 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - Федерального агентства по управлению государственным имуществом - Попова П.О.;

от общества с ограниченной ответственностью «Аспект-РЕАЛ» - Алексеева Н.А., Ангелова Е.А.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области - Смирнова А.И.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Аспект-РЕАЛ» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее - территориальное управление Росимущества, управление) о признании незаконным бездействия территориального управления Росимущества, выразившегося в уклонении от принятия решения о предоставлении обществу в собственность земельного участка площадью 490 010 кв. метров, кадастровый номер 50:20:0070312:577, находящегося примерно в 1 103 метрах по направлению на юг от ориентира «жилой дом», расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Жаворонки, ул. Солнечная, д. 8, и в уклонении от направления в адрес общества проекта договора купли-продажи этого участка; об обязанности управления принять решение в форме распоряжения о предоставлении обществу названного земельного участка; об обязанности управления в месячный срок после принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность общества подготовить проект договора купли-продажи участка и направить его в адрес общества.

Решением Арбитражного суда Московской области от 16.12.2009 требования удовлетворены.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2010 в соответствии с частью 6.1 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции, в связи с принятием судом первой инстанции решения о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

При рассмотрении судом апелляционной инстанции дела по правилам суда первой инстанции общество в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнило требования и просило суд признать незаконным бездействие территориального управления Росимущества и Росимущества, выразившееся в уклонении от принятия решения о предоставлении в собственность общества упомянутого

земельного участка и в уклонении от направления в адрес общества проекта договора купли-продажи этого участка; обязать управление и Росимущество принять решение о предоставлении в собственность общества названного земельного участка; обязать управление в месячный срок после принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность общества подготовить проект договора купли-продажи указанного участка и направить его в адрес общества.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 решение суда первой инстанции отменено, уточненные требования общества удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 02.09.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций Росимущество просит отменить их, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей лиц, участвующих в деле, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно заявлению от 15.07.2009 № 01-15/07 общество направило в территориальное управление Росимущества пакет документов для приватизации земельного участка площадью 490 010 кв. метров, кадастровый номер 50:20:0070312:577, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Жаворонки, ул. Солнечная, д. 8, указав, что на участке находятся объекты имущественного комплекса, принадлежащие обществу на праве собственности.

Поскольку в установленный законодательством срок управление на это заявление не ответило, общество обратилось с настоящими требованиями в арбитражный суд.

Суды апелляционной и кассационной инстанций признали незаконным бездействие управления Росимущества и обязали в месячный срок подготовить договор купли-продажи испрашиваемого земельного участка, полагая недоказанным наличие оснований для отказа обществу в приобретении участка в собственность.

Между тем судами не учтено следующее.

Общество приобрело по договору купли-продажи от 07.08.2006 шесть птичников, яйцеклад с галереей, галерею птичников, здание трансформаторной подстанции общей площадью 44 269,8 кв. метра, а также дороги. После совершения сделки купли-продажи объектов недвижимого имущества общество не оформило право на земельный участок, необходимый для эксплуатации этих объектов, и лишь 15.07.2009 обратилось в территориальное управление Росимущества с заявлением о приобретении в собственность земельного участка площадью 490 010 кв. метров, указав, что именно такой участок требуется для эксплуатации имущественного комплекса.

Однако в материалах дела отсутствуют доказательства приобретения обществом имущественного комплекса.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс, Кодекс) и пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования. В силу названных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на часть такого земельного участка. При этом в пункте 2 статьи 35 Земельного кодекса указано, что предельные размеры

площади части земельного участка определяются в соответствии с пунктом 3 статьи 33 Кодекса исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Однако суды удовлетворили требование общества о продаже в собственность земельного участка площадью 490 010 кв. метров в нарушение требований статьи 33 Земельного кодекса при отсутствии доказательств, подтверждающих необходимость использования земельного участка указанной площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены этих судебных актов.

Вместе с тем отмена названных судебных актов не препятствует повторному обращению общества с ходатайством о выкупе земельного участка, размер которого будет определен в соответствии с требованиями законодательства.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

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 Московской области от 16.12.22009 по делу № А41-42032/09, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.09.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Аспект-РЕАЛ» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов