

**Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от  
01.03.2011 № 14880/10**

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., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.03.2010 по делу № А65-36364/2009СА1-42 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 31.08.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан - Гатин А.И., Чиликов А.С.;

от закрытого акционерного общества "Кондитерская фабрика «Заря» - Щельванов Д.А.

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

Закрытое акционерное общество "Кондитерская фабрика «Заря» (далее - фабрика) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о признании незаконными действий Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан (далее - управление), выразившихся в отказе в предоставлении в собственность фабрики земельного участка площадью 40 000 кв. метров, кадастровый номер 16:50:17 12 01:0047, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, Приволжский район, Оренбургский тракт, а также о понуждении управления передать указанный земельный участок в собственность фабрике.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.03.2010 требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2010 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 31.08.2010 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм материального права, постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

Заявитель полагает, что в настоящем деле статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), на основании которой судами первой и кассационной инстанций были удовлетворены требования, не подлежит применению. Поскольку фабрике принадлежит не завершенный строительством объект недвижимости, земельный участок, находящийся у нее в пользовании в целях проектирования и строительства этого объекта, не может быть передан ей в собственность в соответствии с указанной статьей.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц,

Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

По результатам рассмотрения материалов предварительного согласования места размещения объекта управлением 12.09.2005 издано распоряжение № 192-р о предоставлении фабрике в аренду находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 40 000 кв. метров, кадастровый номер 16:50:171201:0047, расположенного по упомянутому адресу, для проектирования и строительства филиала фабрики.

Согласно договору от 01.10.2005 № 05-14з, заключенному в соответствии с данным распоряжением, земельный участок передан фабрике в аренду.

На предоставленном по названному договору аренды земельном участке фабрика приступила к строительству объекта недвижимого имущества, однако строительство этого объекта до настоящего времени не завершено.

Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан 29.08.2007 зарегистрировано право собственности фабрики в отношении возведенного на переданном ей в аренду земельном участке объекта, не завершено строительством, площадью 12 905 кв. метров. Фабрика, ссылаясь на наличие у нее права собственности на объект незавершенного строительства, обратилась в управление с заявлением о предоставлении арендуемого ею земельного участка в собственность на основании статьи 36 Земельного кодекса.

Письмом от 20.11.2009 № 4859 управление отказало фабрике в предоставлении земельного участка в собственность.

Отказ мотивирован тем, что площадь испрашиваемого фабрикой земельного участка существенно превышает площадь принадлежащего ей недвижимого имущества. Кроме того, нахождение в собственности фабрики объекта незавершенного строительства не наделяет ее исключительным правом на приватизацию земельного участка, занятого этим объектом.

Суд первой инстанции признал отказ управления незаконным, возложив на него обязанность передать указанный земельный участок фабрике в собственность. При этом суд исходил из того, что статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) объект незавершенного строительства отнесен к недвижимому имуществу. Это обстоятельство позволило суду прийти к выводу о том, что собственник объекта незавершенного строительства наряду с собственником здания, строения и сооружения вправе в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса требовать предоставления в собственность земельного участка, на котором находится этот объект.

Суд апелляционной инстанции с данным выводом не согласился, отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении заявленных фабрикой требований. Суд апелляционной инстанции отметил, что положения статьи 36 Земельного кодекса не подлежат применению в тех случаях, когда на испрашиваемом земельном участке расположены объекты незавершенного строительства, и сослался на правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции и отменил постановление суда апелляционной инстанции. В обоснование своего судебного акта суд кассационной инстанции указал на принадлежность объекта недвижимости фабрике на праве собственности, что предоставляет ей исключительное право на приватизацию земельного участка. Препятствий для реализации фабрикой этого права, по мнению суда кассационной инстанции, не имеется.

Между тем выводы судов первой и кассационной инстанций не соответствуют сложившейся практике применения арбитражными судами положений статьи 36 Земельного кодекса.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно

связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса исключительное право на выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на этих участках.

Однако объекты незавершенного строительства, в том числе являющиеся объектами недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, не указаны в статье 36 Земельного кодекса наряду со зданиями, строениями, сооружениями как объекты, для цели эксплуатации которых может быть предоставлен земельный участок.

Толкование отдельных положений статьи 36 Земельного кодекса по рассматриваемому вопросу дано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08.

Согласно правовой позиции Президиума земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений. Объекты незавершенного строительства в отличие от зданий, строений или сооружений не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию, что исключает возможность предоставления занятых ими земельных участков в собственность исходя из приведенной нормы земельного законодательства.

Исключением из этого правила являются лишь случаи, перечисленные в законе, к которым, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В настоящем деле земельный участок предоставлен фабрике в аренду с предварительным согласованием места размещения объекта для целей проектирования и строительства недвижимого имущества сроком с 01.10.2005 по 30.09.2020. Доказательств, указывающих на то, что объект недвижимого имущества фабрикой построен и сдан в эксплуатацию, а цель, в соответствии с которой земельный участок был предоставлен в аренду, достигнута, материалы дела не содержат.

Обстоятельств, подтверждающих наличие иных исключительных случаев, суды также не установили.

Таким образом, оспариваемое постановление суда кассационной инстанции принято без учета того, что объект незавершенного строительства не является по смыслу статьи 36 Земельного кодекса зданием, строением и сооружением, в силу нахождения которого на земельном участке у собственника объекта имеется право на выкуп этого участка.

Более того, суд кассационной инстанции, на который статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации возложена проверка правильности применения нижестоящими судами норм материального права, отменив постановление суда апелляционной инстанции, не только не опроверг его выводы, а сам допустил нарушение применения норм материального права, приняв постановление, в котором выражена позиция, прямо противоположная правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, высказанной по аналогичному делу.

Поскольку при названных обстоятельствах у суда кассационной инстанции не имелось

оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции, оспариваемое постановление нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил:

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 31.08.2010 по делу № А65-36364/2009СА1-42 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов