

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 08.06.2010 № 292/10

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «РОУЗ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 30.12.2008 по делу № А51-10601/2008 1-325, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.09.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - общества с ограниченной ответственностью «РОУЗ» - Малиновский К.Ю.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае - Бровченко Ю.М.;

от 2245-го Отделения морской инженерной службы Тихоокеанского флота - Ходосов В.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «РОУЗ» (далее - общество «РОУЗ», общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании недействительным распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае (ранее - Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю; далее - территориальное управление) от 24.07.2008 № 509-р «О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование 2245 Отделению морской инженерной службы Тихоокеанского флота земельного участка с кадастровым номером 25:28:000000:10» (далее - распоряжение от 24.07.2008 № 509-р).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены 2245-е Отделение морской инженерной службы Тихоокеанского флота (далее - отделение морской инженерной службы), администрация города Владивостока.

Заявленное требование мотивировано тем, что общество «РОУЗ» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.03.2007 приобрело у гражданина Мусатова А.Е. 17 зданий военного городка, которые последний приобрёл в собственность по договору от 04.07.2006 № 24-3/2555 купли-продажи высвобождаемого недвижимого военного имущества на аукционе. Право собственности Мусатова А.Е. на указанные объекты недвижимого имущества и переход права собственности на них к обществу «РОУЗ» были зарегистрированы в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Поскольку отчуждение упомянутых объектов производилось без земельных участков, на которых они расположены, в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации общество, являющееся собственником этих объектов, имеет право на приобретение или получение в аренду земельных участков, занятых ими и необходимых для их использования. Распоряжение территориального управления от 24.07.2008 № 509-р не соответствует положениям законодательства и нарушает права и законные интересы общества, так как земельный участок под объектами, принадлежащими ему на праве собственности, передан в постоянное (бессрочное) пользование отделению морской инженерной службы.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 30.12.2008 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 23.09.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в

порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «РОУЗ» просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении норм права, ссылаясь на то, что оспариваемый ненормативный акт препятствует реализации его права на земельные участки, на которых находятся приобретённые им в собственность объекты недвижимого имущества.

В отзыве на заявление территориальное управление просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

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

По итогам состоявшегося 30.06.2006 аукциона по продаже объектов высвобождаемого недвижимого военного имущества гражданин Мусатов А.Е. по договору купли-продажи от 04.07.2006 № 24-3/2555, заключённому с продавцом - специализированным государственным учреждением при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества», приобрел в собственность 17 зданий бывшего военного городка № 2, расположенных по адресу: г. Владивосток, о. Русский, пос. Поспелово, 25. Пунктом 5.1 договора предусматривалось, что земельный участок закрепляется за указанным имуществом и покупатель оформляет права землепользования в порядке, установленном законодательством.

Гражданин Мусатов А.Е. (продавец), зарегистрировав право собственности на приобретённые объекты недвижимого имущества, продал их обществу «РОУЗ» (покупателю) по заключённому между ними договору купли-продажи от 23.03.2007. Согласно пункту 5 этого договора качество продаваемого недвижимого имущества покупателем проверено, все недостатки имущества продавцом оговорены и покупателю известны, продавец также сообщил покупателю, что права на земельный участок под отчуждаемым недвижимым имуществом не оформлялись. На основании данного договора 25.05.2007 был зарегистрирован переход к обществу «РОУЗ» права собственности на 17 объектов бывшего военного городка.

Из пункта 1 договора от 23.03.2007 купли-продажи недвижимого имущества и свидетельств о государственной регистрации права от 25.05.2007, выданных обществу «РОУЗ», следует, что общество приобрело 17 разрушенных объектов, из которых 5 объектов имели сохранность от 4 до 5 процентов, 7 объектов - от 10 до 34 процентов, 5 объектов - от 38 до 56 процентов.

Исходя из содержания и смысла пункта 1 статьи 36 в взаимосвязи с положениями статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации приобретение права на земельные участки связано со зданиями, строениями, сооружениями, находящимися на этих участках, и когда такие объекты недвижимого имущества находятся в разрушенном состоянии из-за ветхости, это означает, что в данном случае за собственником сохраняется право на земельные участки, на которых находятся объекты, при условии начала восстановления их в установленном порядке в течение трёх лет, и только после их восстановления собственник объектов может воспользоваться исключительным правом, предусмотренным пунктом 1 статьи 36 Кодекса.

Упомянутые разрушенные объекты собственник эксплуатировать по назначению не мог. В установленном законом порядке и срок объекты собственником восстановлены не были. В настоящее время возможность их восстановления утрачена, поскольку территория, на которой они находились, предназначена для целевого использования в рамках утверждённой к федеральной целевой программе «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья на период до 2013 года» подпрограммы «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе», действующей в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 19.04.2008 № 286, от

25.08.2008 № 644, от 10.01.2009 № 15, от 28.11.2009 № 965, для выполнения которой рассматриваются вопросы вывода с территории острова Русский объектов с целью создания для Российской Федерации необходимых базовых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

При таких обстоятельствах Президиум признал, что оснований, предусмотренных частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для удовлетворения заявленного требования не имеется.

Поскольку обжалуемые судебные акты не нарушают единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, они подлежат оставлению без изменения.

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 статьёй 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил:

решение Арбитражного суда Приморского края от 30.12.2008 по делу № А51-10601/2008 1-325, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.09.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «РОУЗ» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов