

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.12.2009 № 6811/09

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

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 03.09.2008 по делу № А51-6986/08 34-156 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.02.2009 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя - Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края - Сулейманова А.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Геликон» (далее - общество «Геликон», общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконным отказа Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края (далее - департамент) в предоставлении в собственность обществу земельного участка площадью 47 292 кв. метра, расположенного по адресу: город Владивосток, мыс Абросимова, военный городок № 72, и об обязанности департамента предоставить этот участок в собственность обществу.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 03.09.2008 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2008 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требований отказано. Постановление мотивировано тем, что целевое использование земельного участка, предоставляемого в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, подразумевает эксплуатацию зданий, строений, сооружений. Находящиеся же в собственности общества «Геликон» разрушенные объекты не могут эксплуатироваться, поэтому у общества отсутствует право выкупа земельного участка в порядке названной статьи. Также суд апелляционной инстанции указал, что размер земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением, должен определяться в соответствии с пунктом 3 статьи 33 Кодекса.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 24.02.2009 отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, постановление суда апелляционной инстанции - оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами, общество «Геликон» (покупатель) приобрело в собственность по договору купли-продажи от 22.09.2005, заключенному с обществом с ограниченной ответственностью «Компас Ойл» (продавцом), объекты недвижимого имущества площадью 182,9 кв. метра, 124,2 кв. метра, 11,4 кв. метра, находящиеся по адресу: Приморский край, город Владивосток, мыс Абросимова, военный городок № 72 (лит. А, Б, В.). Право собственности на эти объекты подтверждается свидетельствами о

государственной регистрации права от 21.11.2005 серия 25-АА № 655529, 655530, 655531.

Согласно пункту 9 договора купли-продажи продавец обязуется передать покупателю права и обязанности арендатора земельного участка площадью 47 292 кв. метра, которые он получил на основании договора аренды земельного участка от 27.11.2000 № 3166. Передача прав и обязанностей подтверждается соглашением от 22.09.2005.

Общество «Геликон» 14.04.2008 обратилось в департамент с заявлением о предоставлении названного земельного участка в собственность на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Департамент в письме от 16.05.2008 № 29/8-20-3430 указал, что на испрашиваемом земельном участке расположены три разрушенных объекта недвижимости, их площадь (183 кв. метра, 124 кв. метра, 11 кв. метров) несоизмеримо мала по сравнению с площадью земельного участка (47 292 кв. метра), которая, по мнению общества «Геликон», необходима для эксплуатации упомянутых объектов. Кроме того, земельное законодательство не предоставляет собственникам объектов, разрушенных в результате физического износа, исключительное право на приобретение в собственность земельных участков, занятых такими объектами. Поскольку дальнейшая эксплуатация разрушенных объектов невозможна, требуется их восстановление (реконструкция), поэтому департамент сообщил, что решение вопроса о предоставлении в собственность земельных участков, необходимых для обслуживания этих зданий в соответствии с градостроительными нормами, будет рассматриваться после проведения строительных (восстановительных) работ и сдачи объектов в эксплуатацию.

Общество «Геликон», сочтя ответ департамента отказом в предоставлении ему земельного участка в собственность, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и кассационной инстанций удовлетворили требования общества «Геликон», исходя из того, что оно является собственником объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке, и в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации обладает исключительным правом на приобретение указанного земельного участка в собственность. Объекты, разрушенные в результате физического износа, суды признали объектами гражданского оборота с распространением на них правового режима недвижимого имущества.

Кроме того, суды первой и кассационной инстанций признали необоснованным довод департамента о несоразмерности площадей, занимаемых указанными объектами недвижимости, площади испрашиваемого земельного участка, поскольку, по их мнению, размеры земельного участка, необходимого для эксплуатации объектов недвижимости, законом не определены.

Между тем вывод судов первой и кассационной инстанций о наличии у общества «Геликон» права на выкуп земельного участка, занятого разрушенными объектами недвижимого имущества и необходимого для их обслуживания, основан на неправильном толковании земельного законодательства.

Свое требование о приобретении земельного участка в собственность общество «Геликон» основывает на положениях статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым право на приобретение земельного участка в собственность предоставлено гражданам и юридическим лицам, которые имеют в собственности или на ином вещном праве здания, строения, сооружения, расположенные на этом участке.

Системное толкование статей 35 и 36 Земельного кодекса Российской Федерации позволяет прийти к выводу о том, что собственник здания, строения, сооружения вправе испрашивать в собственность или в аренду земельный участок с целью эксплуатации таких объектов.

Из материалов же дела следует, что в собственности общества «Геликон» находятся

разрушенные объекты, их назначение не представляется возможным определить.

Артемовским филиалом федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация» произведено обследование принадлежащих обществу объектов недвижимости, в актах сохранности от 15.07.2004 указано, что здания разрушены и непригодны для эксплуатации.

Представитель общества «Геликон» в судебном заседании суда апелляционной инстанции не отрицал того, что объекты находятся в разрушенном состоянии и не используются.

В статье 39 Земельного кодекса Российской Федерации установлен специальный порядок, при котором в случае разрушения здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Уполномоченные органы вправе продлить этот срок.

По смыслу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с положениями статьи 39 нахождение объекта недвижимого имущества в разрушенном состоянии означает, что его собственник в силу прямого указания закона сохраняет за собой в целях восстановления разрушенного объекта ранее предоставленный правовой титул на землю, на котором расположен указанный объект. После восстановления разрушенного объекта недвижимого имущества собственник может воспользоваться исключительным правом, предусмотренным пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом отсутствие в собственности земельного участка под разрушенными объектами не ограничивает прав общества «Геликон» как субъекта гражданского оборота.

Следовательно, вывод судов первой и кассационной инстанций о наличии в настоящее время у общества права на выкуп земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, является необоснованным.

По смыслу статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации условия сохранения прав за арендаторами и субарендаторами земельных участков в случае разрушения здания, строения, сооружения определяются договором аренды (субаренды) земельных участков.

Согласно пункту 1.4 договора аренды земельного участка от 27.11.2000 № 3166 с учетом соглашения о переводе прав и обязанностей по договору от 22.09.2005 спорный земельный участок предоставлен обществу «Геликон» в аренду (до 2049 года) для дальнейшей эксплуатации расположенных на нем нежилых зданий.

Условия сохранения права аренды за обществом могут быть включены в договор аренды с учетом требований, предусмотренных главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в силу статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации объектом купли-продажи земельных участков могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

При этом размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объектов недвижимости, определяется в порядке, установленном статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исходя из части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности, суд принимает решение об

отказе в удовлетворении заявленного требования.

Поскольку отказ департамента в предоставлении обществу «Геликон» земельного участка площадью 47 292 кв. метра в собственность соответствует требованиям закона и права и законные интересы общества не нарушены, у судов первой и кассационной инстанций отсутствовали основания для удовлетворения заявленных требований.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Постановление суда апелляционной инстанции подлежит оставлению без изменения.

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:

решение Арбитражного суда Приморского края от 03.09.2008 по делу № А51-6986/08 34-156 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.02.2009 по тому же делу отменить.

Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов