

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 № 7454/10

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.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 решения Арбитражного суда Московской области от 09.11.2009 по делу № А41-31964/09 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.04.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя - Федерального агентства по управлению государственным имуществом - Мамедов А.М.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Юпитер Плюс» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконными действий Федерального агентства по управлению государственным имуществом в части отказа в заключении договора купли-продажи земельного участка № 62 с кадастровым номером 50:08:050427:0044, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, 37-й км автомагистрали Москва - Рига, жилой комплекс «Балтия», дом 62, и обязанности Росимущества совершить действия по устранению допущенного нарушения прав и свобод путем заключения этого договора.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области (далее - территориальное управление).

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.11.2009 требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.04.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора Росимущество просит отменить их как принятые в нарушение норм земельного законодательства, а также нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, согласно договору купли-продажи от 09.10.2001, заключенному между гражданином Полиектовым В.А. и обществом, общество приобрело в собственность не завершённое строительством жилой дом (свидетельство о государственной регистрации права от 10.10.2001 серии 50 АГ № 419858).

Общество, полагая, что у него как собственника объекта недвижимого имущества в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) имеется право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной собственности и необходимого для эксплуатации этого объекта, обратилось с соответствующим заявлением в территориальное управление.

Согласно пункту 1 распоряжения территориального управления от 17.04.2009 № 187

обществу был предоставлен в собственность указанный земельный участок. Во исполнение пункта 2 данного распоряжения пакет документов общества был направлен в Росимущество для заключения договора купли-продажи земельного участка. Росимущество, рассмотрев поступившие из территориального управления документы общества на приватизацию земельного участка общей площадью 1946 кв. метров с кадастровым номером 50:08:050427:0044, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, участок № 62, 37-й км автомагистрали Москва - Рига, жилой комплекс «Балтия», письмом от 30.06.2009 № 12/792 сообщило об отказе в предоставлении в собственность истребуемого земельного участка.

Не согласившись с отказом, общество обратилось с настоящими требованиями в арбитражный суд.

Суды первой и кассационной инстанций удовлетворили заявленные требования, полагая, что общество имеет право на выкуп в собственность земельного участка, поскольку на нем находится объект недвижимого имущества, принадлежащий ему на праве собственности.

Однако суды неправомерно применили к взаимоотношениям сторон положения пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса, в соответствии с которым исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках, поскольку в территориальное управление с заявлением о выкупе земельного участка обратилось лицо, имеющее в собственности не завершенный строительством жилой дом.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса определен круг обладателей прав лишь на здания, строения, сооружения, которые могут приобрести в собственность земельный участок. К их числу не отнесены собственники не завершенных строительством зданий, строений или сооружений, так как эти объекты не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Удовлетворяя заявленные обществом требования, суды не применили толкование статьи 36 Земельного кодекса, содержащееся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты 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.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил:

решение Арбитражного суда Московской области от 09.11.2009 по делу № А41-31964/09 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.04.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявленных требований общества с ограниченной ответственностью «Юпитер Плюс» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов