

Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.05.2010 № 82/09

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., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «РВ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 03.07.2009 по делу № А55-1164/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя - закрытого акционерного общества «РВ» - Борханова Л.Р., Казибрит О.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «РВ» (далее - общество) обратилось к мэрии городского округа Тольятти (далее - мэрия) с заявлением об утверждении проекта границ земельного участка, на котором расположен принадлежащий обществу на праве собственности объект незавершенного строительства - лечебно-оздоровительный комплекс МСП (готовность 42 процента), и рассмотрении вопроса выкупа этого участка для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации названного комплекса.

Мэрия сообщениями от 18.07.2007 и от 10.12.2007 отказала обществу в предоставлении в собственность данного земельного участка, указав, что статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) содержит исключительное право на приватизацию земельных участков лишь для собственников зданий, строений и сооружений, в то время как заявителю принадлежит объект незавершенного строительства.

Общество обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения мэрии об отказе в предоставлении в собственность обществу земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий ему на праве собственности, обязанности утвердить проект границ участка и направить проект договора купли-продажи земельного участка площадью 4 644,0 кв. метра, занимаемого объектом незавершенного строительства, находящегося по адресу: г. Тольятти, ул. Свердлова, 31А (с учетом уточнения требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 18.04.2008 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 27.11.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.02.2009 № 82/09 отказано в передаче в Президиум дела № А55-1164/2008 с указанием на возможность пересмотра названных судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 20.04.2009 заявление мэрии о пересмотре решения этого же суда от 18.04.2008 по вновь открывшимся обстоятельствам удовлетворено, решение от 18.04.2008 отменено.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2009 решение от 20.04.2009 оставлено без изменения.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 03.07.2009 в удовлетворении

заявленных обществом требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 12.11.2009 решение от 03.07.2009 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции от 03.07.2009 и постановления суда кассационной инстанции от 12.11.2009 общество просит оспариваемые судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт, не передавая дело на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление мэрия просит данные судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что у общества право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, не возникло в силу закона, поскольку такой объект не относится к объектам, названным в статьях 35, 36 Земельного кодекса.

Суд кассационной инстанции, оставив в силе решение суда первой инстанции, указал, что наличие на испрашиваемом земельном участке объекта незавершенного строительства не является основанием для предоставления обществу данного участка в собственность в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса, следовательно, действия мэрии являются законными.

Между тем судами не учтено следующее.

Как установлено судами, упомянутый объект незавершенного строительства был приобретен обществом на основании договора купли-продажи от 13.12.2005 у общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Сотис-Волга» (далее - фирма «Сотис-Волга»), которое ранее приобрело этот объект по договору купли-продажи от 09.09.2005 у открытого акционерного общества «АВТОВАЗ» (далее - общество «АВТОВАЗ»). Земельный участок под данным и другими объектами, принадлежавшими обществу «АВТОВАЗ», был предоставлен последнему на праве бессрочного пользования на основании постановления администрации города Тольятти от 23.05.1994. Таким образом, при отчуждении обществом «АВТОВАЗ» объекта незавершенного строительства фирме «Сотис-Волга», а затем фирмой «Сотис-Волга» - обществу, к последнему перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, занятым этим объектом, с сохранением целей, оснований и условий использования участка для строительства и последующей эксплуатации объекта.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса, пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Соответствующие правила Земельного и Гражданского кодексов Российской Федерации применяются при продаже как объектов недвижимого имущества, строительство которых было завершено, так и объектов незавершенного строительства.

Как разъяснил Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной

регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 Земельного кодекса земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Обращаясь к мэрии с заявлением об утверждении проекта границ земельного участка, занятого объектом незавершенного строительства, и рассмотрении вопроса о выкупе этого участка, общество действовало на основании пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса, пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса и пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

С учетом системного толкования совокупности указанных норм общество было вправе требовать переоформления перешедшего к нему права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком путем его выкупа с сохранением целевого назначения.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил:

решение Арбитражного суда Самарской области от 03.07.2009 по делу № А55-1164/2008 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2009 по тому же делу отменить.

Заявленные закрытым акционерным обществом «РВ» требования по указанному делу удовлетворить.

Решение мэрии городского округа Тольятти об отказе предоставить закрытому акционерному обществу «РВ» в собственность земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства - лечебно-оздоровительный комплекс МСП, принадлежащий обществу на праве собственности, находящийся по адресу: г. Тольятти, ул. Свердлова, 31А, признать незаконным.

Обязать мэрию городского округа Тольятти утвердить проект границ данного земельного участка и направить обществу проект договора купли-продажи земельного участка.

Председательствующий

А.А. Иванов