Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 8155/10

Москва 14 декабря 2010 г.

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., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Сопроцессор» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 25.02.2010 по делу № А14-8163/2009 187/10 Арбитражного суда Воронежской области.

В заседании приняли участи представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Сопроцессор» (истца) – Федосеев С.В.;

от Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области (ответчика) – Суханова В.П.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Сопроцессор» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании незаконным бездействия Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – департамент) по принятию решения о предоставлении обществу на праве собственности земельного участка площадью 16 126±44,44 кв. метра с кадастровым номером 36:34:0603033:29, расположенного по адресу: г. Воронеж, наб. Максима Горького, 49б; об обязании департамента устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества, приняв решение о предоставлении ему на праве собственности указанного земельного участка; в течение месяца со дня принятия решения представить обществу подписанный уполномоченным лицом департамента проект договора купли-продажи этого участка с определением выкупной цены в размере 2 543 200 рублей 98 копеек; в случае непредставления департаментом проекта договора купли-продажи в течение месяца со дня принятия решения считать договор купли-продажи земельного участка заключенным на условиях проекта договора, представленного обществом в суд, с выкупной ценой участка 2 543 200 рублей 98 копеек.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 21.08.2009 требования удовлетворены.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 25.02.2010 указанные судебные акты отменил, в удовлетворении требований отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора общество просит отменить его, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судом норм земельного законодательства.

В отзыве на заявление департамент просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения, полагая, что общество определилось с выбором права на земельный участок, обратившись в арбитражный суд с требованием о возложении на уполномоченный орган обязанности по предоставлению обществу проекта договора аренды этого участка.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, за обществом 22.05.2008 зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 16 126±44,44 кв. метра с кадастровым номером 36:34:0603033:29 (свидетельство № 36-АВ 033953), расположенным по адресу: г. Воронеж, наб. Максима Горького, уч. 49б.

Общество 19.06.2008 обратилось в Главное управление государственного имущества Воронежской области с заявлением о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования данным земельным участком на право аренды сроком на 49 лет.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Воронежской области от 23.12.2008 по делу № А14-8758/2008 166/22 удовлетворено требование общества о признании незаконным отказа Главного управления государственного имущества Воронежской области (впоследствии преобразовано в департамент) от 25.11.2008 в

предоставлении проекта договора аренды указанного земельного участка сроком на 49 лет. Суд обязал департамент предоставить обществу проект договора аренды.

Между тем общество 04.02.2009 обратилось в департамент с заявлением о предоставлении упомянутого земельного участка в собственность.

Письмом от 03.03.2009 № 17-1076з департамент отказал в рассмотрении заявления общества, ссылаясь на то, что участок является предметом судебного разбирательства.

Поскольку повторные заявления о предоставлении земельного участка в собственность от 13.03.2009, от 25.03.2009 и от 19.06.2009 департаментом рассмотрены не были, общество обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что департамент препятствует обществу в переоформлении прав на земельный участок, а исполнение судебного акта по делу № А14-8758/2008 166/22 Арбитражного суда Воронежской области путем направления проекта договора аренды не свидетельствует о реализации обществом своего права на переоформление права постоянного (бессрочного) пользования землей на право аренды, предоставленного ему законом.

Кроме того, суды, руководствуясь статьями 432, 455, 554 и 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 16 Закона Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области», статьей 394 Налогового кодекса Российской Федерации, Положением о порядке исчисления и уплаты земельного налога на территории городского округа «Город Воронеж», утвержденным решением Воронежской городской Думы от 07.10.2005 № 162-II, пришли к выводу о том, что представленный обществом проект

договора содержит все существенные условия договора купли-продажи земельного участка, расчет цены участка в сумме 2 543 200 рублей 98 копеек произведен верно на основании его кадастровой стоимости.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции исходил из того, что общество, исполняя установленную пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ) обязанность по переоформлению права на земельный участок, воспользовалось предусмотренным законом правом выбора, направив в Арбитражный суд Воронежской области заявление об обязании департамента предоставить проект договора аренды земельного участка.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что оспариваемые действия департамента, связанные с отказом в предоставлении обществу в собственность земельного участка, соответствуют действующему законодательству, не нарушают права и охраняемые законом интересы общества, поэтому отказал в удовлетворении заявленных требований.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующего.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ обладатели права постоянного (бессрочного) пользования, которым предоставлены земельные участки на таком праве до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, вправе приобрести их в аренду или в собственность по своему выбору.

Однако из обстоятельств дела следует, что общество не реализовало принадлежащее ему в силу закона право на выбор способа переоформления права на земельный участок, поскольку не подписало направленный ему департаментом проект договора аренды этого участка.

До подписания договора аренды земельного участка общество не может считаться реализовавшим свое право на переоформление права

постоянного (бессрочного) пользования этим участком, поскольку его волеизъявление на получение от департамента проекта договора аренды земельного участка не является его волеизъявлением на заключение самого договора.

При данных обстоятельствах общество не утратило право на переоформление земельного участка в порядке пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

Вместе с тем решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций также подлежат отмене.

Признав незаконным бездействие департамента по принятию решения о предоставлении обществу на праве собственности земельного участка и обязав департамент представить обществу проект договора купли-продажи земельного участка с определением выкупной цены в размере 2 543 200 рублей 98 копеек, суды не учли следующего.

Суд первой инстанции, определяя размер выкупной цены земельного участка, исходил из того, что государственная собственность на данный участок не разграничена, поэтому согласно подпункту 2 пункта 1.1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации он подлежит выкупу по цене, установленной пунктом 2 статьи 16 Закона Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области», в размере, равном семикратной ставке земельного налога за единицу площади земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ) юридические лица, не указанные в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 01.01.2010 в соответствии с правилами статьи 36 названного Кодекса.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 21.03.2006 № 14711/05 сформировал правовую позицию: одинаковый порядок (административная процедура) предоставления собственникам зданий, строений, сооружений и землепользователям (обладателям права постоянного (бессрочного) пользования) прав на соответствующие земельные участки не означает, что пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ и статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации регулируют одни и те же отношения по приобретению заинтересованными лицами земли в частную собственность.

Пунктом 2 статьи 3 названного Закона предусмотрены специальные условия приобретения земли в частную собственность (наличие титула права постоянного (бессрочного) пользования, ограничение по времени права землепользователя по своему желанию выбрать дальнейший режим землепользования), отличные от условий приобретения земли в частную собственность, установленных статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (наличие титула права собственности на здание, строение, сооружение, исключительный характер права на приватизацию или приобретение права аренды земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости).

При этом одинаковый порядок реализации права на приобретение земельных участков по названным двум основаниям не означает, что к отношениям по приобретению обладателем права постоянного (бессрочного) пользования незастроенного земельного участка применимы нормы подпунктов 1.1 и 1.2 пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающие, что собственники зданий, строений, сооружений приобретают земельные участки, на которых расположены принадлежащие им объекты недвижимости, в собственность по льготной цене, которая не может превышать кадастровой стоимости таких земельных участков.

Поскольку действующее законодательство не устанавливает специальных правил определения цены для случаев переоформления права постоянного бессрочного пользования на незастроенный земельный участок, такой земельный участок подлежит приобретению по рыночной цене.

При названных обстоятельствах решение суда первой и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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

решение Арбитражного суда Воронежской области от 21.08.2009 по делу № А14-8163/2009 187/10, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 25.02.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Воронежской области.

Председательствующий А.А. Иванов