



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2379/11

Москва

26 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Валентина 1» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 26.05.2010 по делу № А40-96790/09-7-743, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 25.11.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя (ответчика) – общества с ограниченной ответственностью «Валентина 1» – Фоминых И.В.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (истца) – Чуксин И.В.;

от префектуры Северного административного округа города Москвы (третьего лица) – Золотарева М.С.;

от Департамента дорожно-мостового и инженерного строительства города Москвы (третьего лица) – Кондакова В.В.;

от открытого акционерного общества «Москапстрой» и закрытого акционерного общества «УКС инженерных коммуникаций, сооружений и дорог» (третьих лиц) – Пащенко К.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Валентина 1» (далее – общество) об изъятии для государственных нужд в принудительном порядке земельных участков площадью 0,0135 гектара и 0,01 гектара и обязанности общества подписать соглашения об изъятии этих участков для государственных нужд, включающие определенные судом суммы компенсации в связи с изъятием участков для государственных нужд.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.05.2010 указанные земельные участки изъяты для государственных нужд, суд обязал общество подписать соглашение об их изъятии, включающее компенсационные суммы: за земельный участок площадью 0,0135 гектара (кадастровый номер 77:09:05002:071), расположенный по адресу: Москва, Ленинградский пр., вл. 73, стр. 2, 31 638 000 рублей; за земельный участок площадью 0,01 гектара (кадастровый номер 77:09:05002:069),

расположенный по адресу: Москва, Ленинградский пр., вл. 73, стр. 3, 23 667 000 рублей.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 25.11.2010 решение от 26.05.2010 и постановление от 19.08.2010 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора общество просит их отменить, ссылаясь на неполное выяснение судами всех обстоятельств дела, а также нарушение единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

Кроме того, общество указывает, что является собственником не земельных участков, а расположенных на них строений, порядок изъятия которых не соблюден департаментом. Общество также заявляет, что ему до настоящего времени не выплачена компенсация в порядке пункта 2 статьи 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

В отзывах на заявление департамент и префектура Северного административного округа города Москвы просят оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и объяснениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Между Московским земельным комитетом и обществом заключен договор от 21.07.2000 № М-09-016747 аренды спорных земельных участков сроком до 21.07.2020. Земельные участки были предоставлены для размещения стационарного торгового комплекса.

Общество является собственником строений, находящихся на спорных земельных участках и расположенных по адресу: Москва, Ленинградский пр., д. 73, стр. 2, 3.

Во исполнение постановления правительства Москвы от 23.01.2007 № 37-ПП «О проектировании, строительстве и реконструкции дорожно-мостовых объектов и транспортных развязок по Тверской улице, Ленинградскому проспекту и Ленинградскому шоссе» было принято распоряжение правительства Москвы от 24.10.2007 № 2370-РП «Об освобождении территории для строительства транспортной развязки на пересечении Ленинградского и Волоколамского шоссе у станции метро «Сокол».

Так как строения общества расположены в зоне строительства объекта городского заказа «Транспортная развязка Ленинградского и Волоколамского шоссе в районе станции метро «Сокол», правительством Москвы было принято распоряжение от 30.01.2008 № 169-РП «Об изъятии для государственных нужд земельных участков, попадающих в зону строительства транспортной развязки на пересечении Ленинградского и Волоколамского шоссе у станции метро «Сокол» (в редакции распоряжения правительства Москвы от 26.12.2008 № 3088-РП; далее – распоряжение № 169-РП).

Распоряжением № 169-РП определена сумма компенсации стоимости строений, расположенных на земельных участках, а также убытков, в том числе упущенной выгоды, в связи с изъятием земельных участков; предусмотрена подготовка проектов и последующее заключение соглашений о выкупной цене и других условиях выкупа в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд. После заключения соглашений департаменту поручено расторгнуть договор аренды земли и осуществить государственную регистрацию прекращения права арендатора на земельные участки.

Распоряжение № 169-РП было зарегистрировано 05.02.2009, а уведомление о принятом решении государственного органа направлено в адрес общества как до регистрации решения государственного органа – 27.05.2008, 07.08.2008, так и после регистрации – 09.06.2009.

В связи с недостижением соглашения с обществом департамент обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из положений статей 279, 281, 282, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 11, 46, 55, 63 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс). Суд первой инстанции установил общий размер компенсационных сумм по каждому из спорных земельных участков, включающий рыночную стоимость объекта оценки – права аренды земельного участка с учетом зданий и сооружений, а также упущенной выгоды.

В силу пункта 1 статьи 279 Гражданского кодекса земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

В соответствии со статьей 282 Гражданского кодекса, если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд.

Статьей 283 Гражданского кодекса порядок выкупа земельного участка у собственника распространен на случаи прекращения иных вещных прав на земельные участки, а именно права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Земельным кодексом предусмотрены случаи выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд (статья 49). Применительно к порядку выкупа у собственника и правам собственника статья 55 этого Кодекса отсылает к гражданскому законодательству. Правительство Российской Федерации наделено полномочиями определять порядок возмещения собственникам земельных участков и землепользователям убытков, причиненных изъятием земельных участков (статья 57).

Таким образом, указанные нормы прямо регулируют выкуп земельного участка у его собственника либо изъятие земельного участка у обладателя иного вещного права. При этом правообладатель имеет право на компенсацию, размер которой в случае спора определяется судом.

Как следует из материалов дела, общество не является собственником спорных земельных участков, а использует их на праве аренды.

Однако из системного толкования норм Гражданского кодекса и Земельного кодекса можно сделать вывод о том, что применение норм, регулирующих изъятие земельных участков, может быть распространено и на случаи, когда для государственных или муниципальных нужд требуется земельный участок, переданный в аренду.

Применение к праву владения и пользования земельным участком, возникшему на основании договора аренды, института выкупа для государственных или муниципальных нужд обеспечивает наиболее полную защиту интересов арендатора земельного участка, поскольку обеспечивает использование для прекращения арендных отношений механизма изъятия земельного участка, устанавливающего не только баланс интересов сторон, но и гарантирующего интересы лица, чье право будет прекращено в результате выкупа, в том числе: предварительное уведомление о предполагаемом изъятии не менее чем за год; включение в выкупную цену рыночной стоимости объектов, а также всех убытков,

включая упущенную выгоду; возможность судебного обжалования выкупной цены и других условий выкупа; предварительность возмещения.

Правила Гражданского кодекса предусматривают, что при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд одновременно с прекращением права на землю прекращается право собственности землевладельца на объекты недвижимого имущества, расположенные на изымаемом участке. Согласно пункту 2 статьи 281 Кодекса при определении выкупной цены в нее включаются как рыночная стоимость земельного участка, так и рыночная стоимость находящегося на нем недвижимого имущества.

Данные нормы подлежат по аналогии применению в случае, когда арендованные земельные участки изымаются вместе с находящимися на них строениями, принадлежащими арендатору на праве собственности.

При этом уполномоченный орган должен принять решение об изъятии путем выкупа как арендованного земельного участка, так и объектов недвижимости, находящихся на таком земельном участке и принадлежащих арендатору на праве собственности, а при несогласии правообладателя уполномоченный орган должен обратиться в суд с требованием о выкупе арендованного земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. В отношении выкупа объектов недвижимости также должна быть обеспечена реализация принципа предварительности возмещения.

На основании принятых решений об изъятии путем выкупа арендованного земельного участка и объектов недвижимости, находящихся на таком участке, договор аренды земельного участка прекращается в силу положений подпункта 5 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса.

Таким образом, по настоящему делу суд должен принять решение в отношении изъятия путем выкупа как арендованных земельных участков, так и находящихся на них строений, принадлежащих обществу.

В соответствии со статьей 282 Гражданского кодекса суд определяет условия выкупа, по которым сторонами не достигнуто соглашение. Судами при рассмотрении настоящего дела определены не все такие условия.

В данном деле суммы компенсации, определенные судом первой инстанции, рассчитаны в соответствии с пунктом 5 статьи 57 Земельного кодекса и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

Однако суммы компенсации за изымаемые земельные участки и за расположенные на них объекты недвижимости, также подлежащие изъятию, должны быть определены отдельно. При этом компенсация должна выплачиваться из бюджета соответствующего уровня, что установлено пунктом 4 названных Правил.

При выплате компенсации необходимо обеспечивать реализацию положений пункта 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации и пункта 2 статьи 55 Земельного кодекса о необходимости предварительной выплаты такой компенсации.

Изложенное свидетельствует о неправильном применении судами норм материального права, в частности, статьи 35 Конституции Российской Федерации, статьи 55 Земельного кодекса, статей 279, 282, 445 и 446 Гражданского кодекса в части удовлетворения требований департамента об изъятии объектов для государственных нужд и об определении условий выкупа.

Поскольку принятое судами решение об изъятии путем выкупа

спорных земельных участков в данном случае неразрывно связано с определением условий такого изъятия и не разрешает вопрос об изъятии путем выкупа принадлежащих обществу строений, находящихся на изымаемых земельных участках, оспариваемые судебные акты подлежат отмене в полном объеме.

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

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 26.05.2010 по делу № А40-96790/09-7-743 постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25.11.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов