



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1489/11

Москва

6 сентября 2011 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., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н.,
Козловой О.А., Козырь О.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление граждан Альперт Т.В., Островской Т.А.,
Степанченко О.Н. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного
суда Новосибирской области от 15.06.2009 по делу
№ А45-7924/2009, определения Арбитражного суда Новосибирской
области об исправлении опечатки от 25.06.2009, определения Седьмого

арбитражного апелляционного суда от 13.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.11.2010 по тому же делу и заявление гражданина Кудряшова А.Н. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Новосибирской области от 15.06.2009, определения Арбитражного суда Новосибирской области об исправлении опечатки от 25.06.2009, определения Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.11.2010 по указанному делу.

В заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью «Велес» (истца) – Недбайкин А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснение представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Велес» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании незаконными действий администрации Новосибирского района Новосибирской области (далее – администрация), выразившихся в отказе от заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:19:164501:98, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, изложенном в письме от 27.02.2009 № 887/01-12.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 15.06.2009 заявленное требование удовлетворено.

В Седьмой арбитражный апелляционный суд 13.07.2010 и 09.08.2010 поступили апелляционные жалобы от граждан Альперт Т.В., Островской Т.А. и Степанченко О.Н. на решение от 15.06.2009 и определение того же суда от 25.06.2009 об исправлении опечатки.

Определением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2010 производство по указанным апелляционным жалобам

прекращено, поскольку решение от 15.06.2009 и определение от 25.06.2009 не приняты о правах и обязанностях лиц, обратившихся с апелляционными жалобами.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 26.11.2010 определения от 25.06.2009 и от 13.09.2010 оставил без изменения; производство по кассационной жалобе в части обжалования решения от 15.06.2009 прекратил.

В Седьмой арбитражный апелляционный суд 15.06.2010 поступила апелляционная жалоба от гражданина Кудряшова А.Н. на решение от 15.06.2009 и определение от 25.06.2009 об исправлении опечатки.

Определением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2010 данная жалоба возвращена, поскольку решение от 15.06.2009 и определение от 25.06.2009 не приняты о правах и обязанностях лица, обратившегося с жалобой, кроме того, определением отказано в удовлетворении ходатайства о восстановлении пропущенного срока на подачу апелляционной жалобы.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 26.11.2010 определение от 17.06.2010 оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора граждане Альперт Т.В., Кудряшов А.Н., Островская Т.А., Степанченко О.Н. (далее – заявители) просят эти судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Заявители указывают на то, что упомянутыми судебными актами нарушены их права и законные интересы, а также единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права. Заявители полагают, что судами нарушена статья 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и неправильно применены нормы статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В отзывах на заявления общество и администрация просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как законные и обоснованные.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и объяснениях присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Постановлением главы администрации от 23.05.1995 № 326 обществу на праве постоянного бессрочного пользования предоставлен земельный участок площадью 14 гектаров для целей индивидуального жилищного строительства (государственный акт № НСО-19-000614). Впоследствии земельному участку, предоставленному обществу в постоянное бессрочное пользование, присвоен кадастровый номер 54:19:164501:98, площадь участка составила 50 855 кв. метров (площадь уменьшилась в связи с частичным изъятием земли для последующего предоставления гражданам и юридическим лицам).

Общество обратилось в администрацию за предоставлением данного земельного участка в собственность в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования. Администрация отказала обществу на том основании, что разрешенное использование земельного участка (для жилищного строительства) не соответствует категории земель (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

Сочтя, что действия администрации не основаны на законе и нарушают его права, общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании их незаконными.

Арбитражный суд Новосибирской области удовлетворил заявленное требование. Суд признал незаконными действия администрации и обязал ее устранить допущенные нарушения прав и законных интересов

общества: принять решение о предоставлении обществу земельного участка с кадастровым номером 54:19:164501:98 на праве собственности, подготовить проект договора купли-продажи этого земельного участка и направить его обществу с предложением о заключении договора.

Не согласившись с данным судебным актом, заявители обратились в суд апелляционной инстанции с апелляционными жалобами в порядке, предусмотренном статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявители мотивировали свои жалобы тем, что они заключили договоры с обществом о выделении земельных участков площадью десять соток каждый из спорного земельного участка для осуществления строительства домов, а именно: Островская Т.А. – договор от 10.12.2002, участок № 169; Степанченко О.Н. – договор от 10.12.2002, участок № 168; Альперт Т.В. – договор от 13.06.2002, участок № 170; Кудряшов А.Н. – договоры от 25.04.2000 и 05.06.2001, участки № 171, 172. Впоследствии решением Новосибирского районного суда Новосибирской области от 15.05.2006 за Островской Т.А. и Степанченко О.Н. было признано право собственности на жилой дом, расположенный в границах участков № 168, 169; решением от 14.03.2006 за Альперт Т.В. было признано право собственности на жилой дом, расположенный в границах участка № 170; решением от 17.03.2006 за Кудряшовым А.Н. было признано право собственности на жилой дом, расположенный в границах участков № 171, 172.

Отказывая в привлечении заявителей в дело в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды апелляционной и кассационной инстанций указали, что решение суда первой инстанции принято в рамках дела, рассматриваемого в соответствии с главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, следовательно, этот судебный акт не принят непосредственно о правах и интересах заявителей.

Однако заявители являются собственниками зданий, которые были ими построены на земельном участке, принадлежащем обществу, с его согласия (на основании договоров). Это означает, что у каждого собственника здания возникло право в отношении соответствующего земельного участка, занятого зданием и необходимого для его использования.

Заявители приобрели на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на аренду или приватизацию соответствующих земельных участков, то есть на приобретение их у публичного собственника, а не на приобретение таких земельных участков у частного собственника – в данном случае общества – после переоформления им права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности.

Таким образом, названными судебными актами нарушены права заявителей на приобретение в собственность или в аренду земельных участков, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности объекты недвижимого имущества.

При принятии оспариваемых актов судами апелляционной и кассационной инстанций нарушены положения статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой лица, не участвовавшие в деле, о правах и об обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт, а также оспорить его в порядке надзора по правилам, установленным указанным Кодексом. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» лица, не участвующие в деле, вправе обжаловать судебный акт

в порядке апелляционного производства в случае, если он принят об их правах и обязанностях, то есть данным судебным актом непосредственно затрагиваются их права и обязанности, в том числе создаются препятствия для реализации их субъективного права.

Выводы судов об отсутствии оснований для привлечения заявителей в дело не основаны на законе и противоречат имеющимся в материалах дела доказательствам.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты 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 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 Новосибирской области от 15.06.2009 по делу № А45-7924/2009, определение Арбитражного суда Новосибирской области об исправлении опечатки от 25.06.2009,

определения Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2010 и от 13.09.2010, постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.11.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов