



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8985/08

Москва

23 декабря 2008 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление мэрии городского округа «Тольятти» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 28.12.2007 по делу № А55-16774/2007, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.04.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – мэрии городского округа «Тольятти» – Володина И.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» – Филимонова Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения мэрии городского округа «Тольятти» (далее – администрация) об отказе в заключении договора купли-продажи земельного участка площадью 3 129 кв. метров, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. 70 лет Октября, д. 7, и об обязанности администрации в двухнедельный срок направить обществу три экземпляра проекта договора купли-продажи земельного участка, подписанных уполномоченным лицом (с учетом уточнения заявленных требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением суда первой инстанции от 28.12.2007 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 28.02.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 24.04.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции изменил, заменив в резолютивной части решения слова «в двухнедельный срок» на слова «в месячный срок», в остальной части оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на

нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление администрации подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество на основании договора купли-продажи от 28.02.2007 приобрело у гражданина Демидова И.В. в собственность объект незавершенного строительства – магазин с кафе (далее – объект), готовый на 52 процента. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 63:09:01 01 154:0018 (далее – спорный участок). Право собственности общества на объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 22.03.2007.

На обращение общества от 06.03.2007 с заявлением о продаже ему спорного участка в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, администрация сообщением от 21.01.2007 № 5151/4 обществу отказала.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, так как сделал вывод о том, что возникновение права собственности общества на объект, главные конструктивные элементы которого возведены, является основанием для приватизации обществом спорного участка. При этом суд указал, что в соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации данный объект незавершенного строительства является объектом

недвижимости, перемещение которого, в силу прочной связи с землей, без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. По мнению суда, объектом незавершенного строительства может быть как здание, так и строение или сооружение, поскольку указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем вывод судов о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства не учитывает необходимости соблюдения баланса публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на выкуп таких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено юридическим лицам, имеющим в собственности на этих участках здания, строения, сооружения.

Хотя в данной статье не названы объекты незавершенного строительства, применение порядка выкупа земельных участков под названными объектами возможно в случаях, прямо указанных в

законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

К настоящему делу данные случаи не относятся.

При предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применение положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что в отличие от зданий, строений или сооружений они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды.

Так, статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность лиц, которым предоставлен земельный участок, своевременно приступить к его использованию в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 46 этого Кодекса основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не

установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

При этом в силу положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Материалами дела такие обстоятельства не подтверждаются. Договором аренды земельного участка от 12.11.2004 № 1089, дополнительным соглашением к договору от 22.09.2005 и письмом администрации от 26.02.2007 подтверждается, что общество обладает правом аренды спорного участка на неопределенный срок. Целью использования земельного участка в соответствии с договором аренды является завершение строительства объекта.

Доказательств того, что цель, в соответствии с которой обществу был предоставлен в аренду земельный участок, достигнута, материалы дела не содержат.

Таким образом, обжалуемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 28.12.2007 по делу № А55-16774/2007, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.04.2008 по тому же делу отменить.

Требования общества с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов