



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4667/10

Москва

14 сентября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В.,
Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И.,
Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Полипром» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калужской области от 27.07.2009 по делу № А23-1731/09Г-20-115, постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.01.2010 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., Президиум установил следующее.

При заключении договора от 19.02.2009 купли-продажи земельного участка площадью 7 374 кв. метра с кадастровым номером 40:04:05 01 20:0001 (далее – договор купли-продажи) между обществом с ограниченной ответственностью «Полипром» (далее – общество «Полипром») и отделом по управлению имуществом Дзержинского района Калужской области (далее – отдел) возникли разногласия по пункту 2.1 данного договора относительно стоимости земельного участка.

Общество обратилось в Арбитражный суд Калужской области с иском к отделу об определении условия пункта 2.1 договора купли-продажи в редакции: «Цена участка составляет 34 997 рублей. Расчет цены определен в приложении № 2 к Договору» (с учетом частичного отказа от иска в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена поселковая управа (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Поселок Товарково» Дзержинского района Калужской области (далее – поселковая управа).

Решением Арбитражного суда Калужской области от 27.07.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 18.01.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «Полипром» просит их отменить, ссылаясь на нарушения

единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права и принять новый акт об удовлетворении его требований.

В дополнительном заявлении общество указывает на то, что судами неправильно применены нормы материального права, просит отменить оспариваемые судебные акты, удовлетворить его требования, рассмотреть дело в отсутствие представителей общества.

В отзывах на заявления поселковая управа и отдел просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях и отзывах на них, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество «Полипром» по договору от 03.06.1991 № 2, заключенному с сельскохозяйственным производственным кооперативом «Вега», приобрело в собственность производственное здание площадью 517 кв. метров и здание трансформаторной подстанции площадью 38 кв. метров, расположенные в Желетовском карьере.

Постановлением поселковой управы от 10.01.1995 № 1 за обществом «Полипром» на праве постоянного (бессрочного) пользования закреплён земельный участок площадью 0,4 гектара, изъятый у открытого акционерного общества «Спецстрой», а постановлением от 27.10.1998 № 461 – земельный участок площадью 0,3374 гектара, что подтверждается свидетельствами на право постоянного (бессрочного) пользования землей от 13.01.1995 № 185 и от 14.10.1998 № 860.

Позже постановлением поселковой управы от 28.02.2005 № 118 названные земельные участки предоставлены за плату в собственность обществу для производственной деятельности.

Впоследствии обществом «Полипром» данные земельные участки были поставлены на кадастровый учет как единый земельный участок площадью 7 374 кв. метра, расположенный по адресу: Калужская область,

Дзержинский район, муниципальное образование городское поселение «Поселок Товарково», поселок Товарково, с кадастровым номером 40:04:05 01 20:0001, что подтверждается кадастровым планом земельного участка от 29.03.2006 № 4/06-672.

На основании обращения общества «Полипром» отдел подготовил и направил ему проект договора купли-продажи, подтвердив тем самым исключительное право собственника объектов недвижимого имущества на приобретение им указанного земельного участка в собственность, в пункте 2.1 которого определил цену участка в сумме 231 544 рублей.

Не согласившись с предложенной редакцией названного пункта, общество «Полипром» направило в адрес отдела протокол разногласий от 23.07.2006, в котором предложило следующую редакцию пункта 2.1: «Цена участка составляет 34 997 рублей. Расчет цены определен в приложении № 2 к Договору».

При этом в обоснование данной редакции общество «Полипром» указало на то, что согласно пункту «б» части 2 статьи 1 Закона Калужской области от 06.02.2008 № 401-ОЗ «О цене земельных участков» цена земельного участка должна быть равна десятикратному размеру ставки земельного налога на единицу площади земельного участка, тогда как в предложенном проекте договора стоимость участка крайне завышена (письмо отделу от 24.03.2009).

Поскольку между сторонами соглашение по урегулированию разногласий, касающихся редакции пункта 2.1 договора купли-продажи, определяющего выкупную цену участка, достигнуто не было, общество «Полипром» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции вынес решение, оставленное без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, об отказе в иске, в результате чего разногласия по существенным условиям договора купли-продажи остались неразрешенными.

Однако суды не учли следующее.

Согласно статье 555 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

На основании статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации судам надлежало определить условия договора, по которым у сторон имелись разногласия.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 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 арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

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 Калужской области от 27.07.2009 по делу № А23-1731/09Г-20-115, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.01.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калужской области.

Председательствующий

В.Н. Исайчев