



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12971/11

Москва

7 февраля 2012 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., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Попова В.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления поселковой администрации сельского поселения «Поселок Детчино» и закрытого акционерного общества «Хлебокомбинат» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калужской области от 02.02.2011 по делу № А23-3372/10Г-15-175 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 26.07.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – поселковой администрации сельского поселения «Поселок Детчино» (ответчика) – Смагин В.П.;

от заявителя – закрытого акционерного общества «Хлебокомбинат» (ответчика) – Голикова Н.В., Смирнова Е.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Бытовик» (истца) – Ребенко А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Попова В.В. и объяснения присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Бытовик» (далее – общество «Бытовик») обратилось в Арбитражный суд Калужской области с иском к поселковой администрации сельского поселения «Поселок Детчино» (далее – администрация) и закрытому акционерному обществу «Хлебокомбинат» (далее – общество «Хлебокомбинат») об устранении препятствий в пользовании земельным участком площадью 0,138 гектара с кадастровым номером 40:13:180303:139, расположенным по адресу: Калужская обл., Малоярославецкий р-н, пос. Детчино, ул. Ленина, д. 5, путем признания недействительной сделки купли-продажи от 02.10.2003 здания библиотеки и земельного участка площадью 261 кв. метр, находящихся по указанному адресу (с учетом уточнения предмета иска в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Бытовое обслуживание», администрация муниципального района «Малоярославецкий район».

Решением Арбитражного суда Калужской области от 02.02.2011 иск удовлетворен.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2011 решение от 02.02.2011 отменено, в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 26.07.2011 постановление от 13.04.2011 отменил, решение от 02.02.2011 оставил в силе.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора заявители просят их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами статьи 12 Земельного кодекса РСФСР (1991 год), Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Судами установлено, что между администрацией (продавцом) и обществом «Хлебокомбинат» (покупателем) согласно протоколу о результатах продажи посредством публичного предложения здания библиотеки, находящегося в муниципальной собственности, заключен договор от 02.10.2003 купли-продажи этого здания площадью 73,3 кв. метра, находящегося по адресу: пос. Детчино, ул. Советская, 4, и земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, площадью 261 кв. метра с кадастровым номером 40:13:180303:0074.

Право собственности общества «Хлебокомбинат» на этот земельный участок и здание библиотеки в установленном порядке зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), что подтверждается свидетельствами о

государственной регистрации права от 24.12.2003 серии 40 ЕР № 161900 и серии 40 ЕР № 175028.

Общество «Бытовик», полагая, что указанная сделка является недействительной как совершенная в отношении земельного участка, принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, и не соответствующая Закону о приватизации, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции счел, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком у товарищества с ограниченной ответственностью «Бытовое обслуживание» (далее – товарищество) возникло в соответствии со статьей 12 Земельного кодекса РСФСР. В связи с переходом права собственности на часть здания № 5 по улице Ленина в поселке Детчино обществу «Бытовик» (образованному в результате реорганизации товарищества), ему же в силу статьи 37 Земельного кодекса РСФСР 1991 года перешло и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции пришел к выводу о несоответствии оспариваемой сделки Закону о приватизации и отсутствию у администрации прав распоряжения земельным участком с кадастровым номером 40:13:180303:139, поскольку право постоянного (бессрочного) пользования этим участком возникло у истца в силу закона в соответствии со статьей 12 Земельного кодекса РСФСР, а сам земельный участок в установленном законом порядке не изымался.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, посчитав, что земельный участок, изображенный в виде прямоугольника на оборотной стороне свидетельства о праве постоянного (бессрочного) пользования от 23.02.1993, выданного Детчинскому комбинату бытового обслуживания населения (далее – комбинат бытового обслуживания), и есть спорный земельный участок с кадастровым

номером 40:13:180303:139, при этом сослался на пропуск срока исковой давности.

Суд кассационной инстанции оставил в силе решение суда первой инстанции, указав на то, что договор от 02.10.2003 купли-продажи совершен в отсутствие у администрации полномочий по распоряжению земельным участком, принадлежащим истцу на праве пользования, муниципальное имущество отчуждено с нарушением законодательства о приватизации. При этом суд кассационной инстанции сделал вывод о неприменении исковой давности к требованию собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Между тем суды первой и кассационной инстанций не учли следующего.

Как усматривается из материалов дела, свое право на земельный участок с кадастровым номером 40:13:180303:139 общество «Бытовик» обосновывает тем, что оно создано путем выделения из созданного на базе Малоярославецкого районного производственного объединения бытового обслуживания, располагавшегося по адресу: пос. Детчино, ул. Ленина, д. 5, товарищества – правопродшественника общества с ограниченной ответственностью «Бытовое обслуживание», являвшегося собственником здания комбината бытового обслуживания, что подтверждается договором купли-продажи от 23.12.1992 № 20, постановлением администрации Малоярославецкого района от 28.12.1992 № 887, регистрационным удостоверением о праве собственности товарищества на здание комбината бытового обслуживания от 23.04.1998 № 97.

На основании постановления администрации Детчинского сельского совета Малоярославецкого района Калужской области от 03.02.1993 № 16 комбинату бытового обслуживания предоставлен земельный участок общей площадью 0,138 гектара из земель Детчинского сельского совета, о

чем выдано свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования от 23.02.1993.

По решению общего собрания учредителей от 29.01.1998 товарищество реорганизовано путем выделения из него общества «Бытовик» с передачей по акту приема-передачи в уставной капитал образованного общества имущества, соответствующего шести долям в уставном капитале товарищества.

В результате совершения обществом «Бытовик» ряда сделок купли-продажи нежилых помещений от 23.04.2010 в его собственности оказалось все здание комбината бытового обслуживания, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 40:13:180303:139.

Право собственности на здание комбината бытового обслуживания общей площадью 341,2 кв. метра с инвентарным номером 9005 в установленном порядке зарегистрировано за обществом «Бытовик» в ЕГРП (свидетельство от 20.05.2010 серии 40 КЛ № 012380).

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с названным Кодексом.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что в связи с переходом права собственности на здание к обществу «Бытовик» перешло и право пользования земельным участком с кадастровым номером 40:13:180303:139.

При составлении в 2009 году кадастровым инженером межевого плана на формируемом обществом «Бытовик» земельном участке площадью 1 380 кв. метров было выявлено наложение на смежный земельный участок с кадастровым номером 40:13:180303:1016, отсутствие

согласования границы с собственниками смежных земельных участков, а также нахождение объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности обществу «Хлебокомбинат».

Судебная землеустроительная экспертиза, назначенная судом первой инстанции, установила наложение земельного участка общества «Хлебокомбинат» с кадастровым номером 40:13:180303:0074 на земельный участок общества «Бытовик» с кадастровым номером 40:13:180303:139, наложение составляет 251 кв. метр.

В соответствии с пунктом 3 статьи 17 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (далее – Закон о земельном кадастре), действовавшим на момент внесения в государственный земельный кадастр сведений о земельном участке общества «Бытовик», сведения о правах на земельные участки и ограничениях (обременениях) этих прав вносятся в Единый государственный реестр земель на основании сведений ЕГРП, а также на основании иных документов о правах на земельные участки, являющихся юридически действительными на момент внесения указанных сведений в государственный земельный кадастр.

В силу пункта 2 статьи 17 Закона о земельном кадастре сведения о площади, местоположении земельных участков и их иных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра в том числе на основании материалов проведения землеустроительных работ.

Статьями 3, 15, 17 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (далее – Закон о землеустройстве), действовавшими на момент внесения сведений о земельном участке общества «Бытовик» в государственный земельный кадастр, предусмотрено обязательное проведение таких работ в случаях изменения границ объектов землеустройства, а также проведение работ по межеванию объектов землеустройства, то есть установление на местности границ земельных участков, описание их местоположения, изготовление карты (плана)

объекта землеустройства. Статьями 19, 22 Закона о землеустройстве определено обязательное формирование землеустроительного дела, включающего в себя наличие землеустроительной документации в отношении каждого объекта.

Между тем суд апелляционной инстанции установил, что землеустроительные работы для постановки в 2005 году на кадастровый учет земельного участка общества «Бытовик» не проводились, соответствующие документы о межевании не изготавливались, его границы с землепользователями земельных участков, вошедших в спорный участок, не согласовывались.

Сведения о земельном участке общества «Бытовик» в государственный земельный кадастр были внесены в 2005 году на основании свидетельства о праве постоянного (бессрочного) пользования от 23.02.1993. Причем к этому моменту сведения о площади земельного участка с кадастровым номером 40:13:180303:139 и его правообладателе (комбинате бытового обслуживания) не соответствовали фактическому положению, поскольку комбината бытового обслуживания как юридического лица в 2005 году не существовало, а часть названного земельного участка в 2003 году была учтена в государственном земельном кадастре под номером 40:13:180303:0074 как собственность общества «Хлебокомбинат», необходимая для эксплуатации здания библиотеки.

Как установлено судами, библиотека представляла собой построенное в 1947 году здание, которое никогда не передавалось на каком-либо праве комбинату бытового обслуживания.

Общество «Хлебокомбинат», произведя за свой счет реконструкцию указанного здания, приобретенного им по договору купли-продажи от 02.10.2003, до настоящего времени осуществляет в отношении земельного участка с кадастровым номером 40:13:180303:0074, на котором это здание находится, полномочия собственника.

На земельном участке общества «Хлебокомбинат» с кадастровым номером 40:13:180303:0074 не находятся объекты недвижимости общества «Бытовик», отсутствуют и доказательства того, что этот земельный участок необходим для использования объектов недвижимости общества «Бытовик».

Таким образом, оспариваемый договор купли-продажи от 02.10.2003 не нарушает прав общества «Бытовик» на находящийся в его владении земельный участок с кадастровым номером 40:13:180303:0074, необходимый для использования расположенного на нем принадлежащего истцу здания.

Право общества «Бытовик» на указанный земельный участок может быть реализовано путем проведения фактических землеустроительных работ: определения границ земельного участка, уточнения его площади, в том числе с учетом прав смежных землепользователей, и кадастрового учета изменений сведений об указанном земельном участке.

При названных обстоятельствах постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Постановление суда апелляционной инстанции подлежит оставлению без изменения.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 26.07.2011 по делу № А23-3372/10Г-15-175 Арбитражного суда Калужской области отменить.

Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2011 по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий

А.А. Иванов