



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12350/09

Москва

26 января 2010 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., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление гражданки Запрудновой Ольги Николаевны о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 23.10.2008 по делу № А41-К2-579/06, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2008 и постановления

Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.03.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – гражданки Запрудновой О.Н. – Батов В.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Фирма «ГАЛИС» – Стрижко Т.Л.;

от администрации городского округа Балашиха – Кириллова Е.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ГАЛИС» (далее – фирма «ГАЛИС», фирма) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконным бездействия администрации городского округа Балашиха (далее – администрация городского округа, администрация), выразившегося в непринятии решения о передаче в собственность принадлежащих фирме «ГАЛИС» на праве постоянного (бессрочного) пользования земельных участков площадью 0,3052 гектара с кадастровым номером 50:15:02: 06 01:0052 и площадью 25 330 кв. метров с кадастровым номером 50:15:02 06 01:0051, расположенных по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Никольско-Архангельское, Вишняковское ш., 26, и о возложении на администрацию обязанностей по принятию решения о передаче в собственность фирме этих земельных участков, подготовке и направлению ей проекта договора их купли-продажи.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.10.2008 требования фирмы «ГАЛИС» удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.03.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, гражданка Запруднова О.Н. со ссылкой на статью 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (как лицо, не участвовавшее в деле, о правах и обязанностях которого арбитражный суд принял судебный акт) просит названные судебные акты отменить в связи с нарушением судами единообразия в толковании и применении норм права и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление фирма «ГАЛИС» просит оставить данные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Администрация городского округа в отзыве на заявление поддержала доводы Запрудновой О.Н.

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

Как установлено судами, постановлениями главы администрации поселка Никольско-Архангельское Балашихинского района Московской области (далее – глава администрации поселка) от 26.08.1994 № 198/а и № 199/а товариществу с ограниченной ответственностью «Фирма «ГАЛИС» предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки площадью 2,5330 и 0,3052 гектара, расположенные по адресу: Московская обл., Балашихинский р-н, Вишняковское ш., 26.

Земельный участок площадью 2,5330 гектара состоит из земельного участка площадью 22 028 кв. метров с видом разрешенного использования «для строительства колледжа» и земельного участка площадью 3 302 кв. метра с видом разрешенного использования «под строительство котельной, трансформаторной подстанции, канализационной насосной станции».

На основании постановлений главы администрации поселка от 26.08.1994 № 198/а и № 199/а ТОО «Фирма «ГАЛИС» выданы государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками площадью 2,5330 и 0,3052 гектара.

Названным земельным участкам присвоены кадастровые номера 50:15:02 06 01:0051 и 50:15:02 06 01:0052; в разделе 16 кадастровых планов указано, что площадь земельных участков ориентировочная, сведения о границах не позволяют однозначно определить участки в качестве объектов недвижимости, подлежащих передаче по сделке, сведения об участках подлежат уточнению при межевании, кадастровая стоимость не может быть рассчитана, так как требуется уточнить разрешенное использование.

Между администрацией и ТОО «Фирма «ГАЛИС» 26.08.1994 был заключен договор о совместной деятельности по строительству колледжа и хлебопекарни.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 03.02.1997 по делу № 8-655 договор о совместной деятельности от 26.08.1994 расторгнут.

Постановлением главы администрации поселка от 24.03.1997 № 34 «Об отмене постановления о предоставлении земельных участков в бессрочное (постоянное) пользование» (далее – постановление от 24.03.1997 № 34) постановления от 26.08.1994 № 198/а и 199/а признаны утратившими силу. Комитету по земельным ресурсам и землеустройству Балашихинского района предписано отменить государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования землей, выданные ТОО «Фирма «ГАЛИС» на эти участки.

ТОО «ГАЛИС» 22.03.2002 переименовано в ООО «ГАЛИС».

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.11.2007 по делу № А41-К2-5487/06, оставленным без изменения постановлением

Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2008, признано недействительным постановлением от 24.03.1997 № 34.

Фирма «ГАЛИС» 16.12.2003, 07.12.2004 и 19.10.2005 обращалась в администрацию Балашихинского района с заявлениями о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности или аренды, ссылаясь на пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса).

Поскольку решение по заявлениям принято не было, фирма «ГАЛИС» обратилась в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, сослался на пункт 3 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации и пункт 9 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса и пришел к выводу о том, что у фирмы возникло право постоянного (бессрочного) пользования спорными земельными участками до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, выданные ей государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования землей имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав.

На этом основании суд счел, что фирма «ГАЛИС» обязана переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести участки в собственность в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса).

Установив, что администрация городского округа в установленный статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации срок не приняла решение о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду фирме «ГАЛИС», суд пришел к выводу о том, что бездействие

администрации не соответствует требованиям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушает права и охраняемые законом интересы фирмы, и на этом основании удовлетворил заявленные требования, обязав администрацию принять решение о передаче фирме в собственность спорных земельных участков, подготовить и направить ей проект договора их купли-продажи.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции. При этом суд апелляционной инстанции отклонил довод администрации городского округа о том, что спорные земельные участки в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации должны принадлежать на праве собственности муниципальному образованию, так как на них расположены объекты недвижимого имущества, зарегистрированные на праве собственности за городским округом Балашиха (остатки конструкций здания бывшей школы, баскетбольная и игровая площадки, футбольное поле). Суд счел, что остатки конструкций здания бывшей школы не обладают признаками здания или сооружения, которое может использоваться по определенному техническим паспортом назначению, баскетбольная же и игровая площадки и футбольное поле являются не объектами недвижимости, а принадлежностью земельного участка.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций.

В силу статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, не участвовавшие в деле, о правах и обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт, а также оспорить его в порядке надзора по правилам, установленным Кодексом.

Согласно части 2 статьи 292 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, и иные лица в случаях, предусмотренных Кодексом, вправе оспорить в порядке надзора судебный

акт, если полагают, что данным актом существенно нарушены их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности в результате нарушения или неправильного применения арбитражным судом, принявшим оспариваемый судебный акт, норм материального или процессуального права.

При этом лица, названные в статье 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представляют доказательства наличия нарушенных прав и законных интересов.

Гражданка Запруднова О.Н. в заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, ссылается на то, что она является собственником 9 земельных участков, прошедших кадастровый учет и сформированных за счет площади спорных земельных участков.

В подтверждение своих доводов Запруднова О.Н. приложила свидетельства о государственной регистрации права собственности от 10.03.2005 и от 20.03.2008, выданные ей Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, на земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:02: 06 01:0013, 50:15:02 06 01:0014, 50:15:02 06 01:0015, 50:15:02: 06 04:0012, 50:15:02: 06 04:0013, 50:15:02: 06 04:0014, 50:15:02: 06 04:0015, 50:15:02: 06 04:0016, 50:15:02: 06 04:0017.

Доводы Запрудновой О.Н. подтверждаются текстом определения Арбитражного суда Московской области об обеспечении иска от 26.06.2007, актом проверки соблюдения земельного законодательства Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области от 26.03.2008, постановлением администрации городского округа Балашиха от 14.09.2009 № 632/5-ПА «О предоставлении в собственность земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Никольско-Архангельское, Вишняковское ш., 26», принятым во исполнение решения суда по настоящему делу, отзывом администрации.

Таким образом, суды, располагая сведениями о наложении спорных земельных участков и земельных участков, принадлежащих третьему лицу, данный вопрос не исследовали и не приняли мер к установлению этого лица и привлечению его к участию в деле.

При названных обстоятельствах имеются основания для вывода о наличии у Запрудновой О.Н. права на обжалование указанных судебных актов в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Следовательно, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Поскольку вопрос об определении состава лиц, участвующих в деле, и о привлечении их к участию в деле подлежит рассмотрению судом первой инстанции, дело следует направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Суду при новом рассмотрении спора необходимо исследовать обстоятельства постановки спорных земельных участков на кадастровый учет, установить, были ли сформированы земельные участки, принадлежащие на праве собственности Запрудновой О.Н., за счет площади спорных участков.

Суду также надлежит установить, расположены ли на спорных земельных участках объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности другому лицу.

При этом суд должен иметь в виду, что в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приватизацию земельных участков имеют собственники зданий, строений, сооружений и согласно абзацу пятому пункта 4 статьи 35 Кодекса не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному

лицу. Следовательно, юридическое лицо, обладающее правом постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, вправе требовать приобретения их в собственность только в том случае, когда на испрашиваемых земельных участках отсутствуют объекты недвижимости, принадлежащие другим лицам.

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 Московской области от 23.10.2008 по делу № А41-К2-579/06, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.03.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

А.А.Иванов