



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3771/11

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., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Бурводстрой» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Пермского края от 26.07.2010 по делу № А50-9225/2010, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие:

представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Бурводстрой» (ответчика) – Лаврентьева Е.Р.;

индивидуальный предприниматель Рыбакова Е.Г. (истец);

представитель индивидуальных предпринимателей Гудочкина В.И., Коляса Ю.Е., Рыбаковой Е.Г. (истцов) – Бакиров Р.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Индивидуальные предприниматели Гудочкин В.И., Коляс Ю.Е., Рыбакова Е.Г. обратились в Арбитражный суд Пермского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Бурводстрой» (далее – общество «Бурводстрой») об образовании из принадлежащего ему на праве собственности земельного участка площадью 16 200 кв. метров с кадастровым номером 59:32:1790001:763 (далее – спорный земельный участок) земельных участков площадью 4058 кв. метров, 362 кв. метра, 1879 кв. метров, 864 кв. метра и 15 кв. метров, необходимых для эксплуатации принадлежащих истцам объектов недвижимого имущества (далее – испрашиваемые земельные участки), а также о признании за ними права собственности на вновь образуемые земельные участки.

Кроме того, истцами заявлено требование об образовании из спорного земельного участка отдельного земельного участка площадью 2116 кв. метров, необходимого для обеспечения проезда к принадлежащим им зданиям, и признании на него права общей долевой собственности.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 26.07.2010 из спорного земельного участка образованы пять испрашиваемых земельных участков и признано право собственности на образованные земельные участки: площадью 1879 кв. метров – за Гудочкиным В.И.; площадью 864 и 15 кв. метров – за Колясом Ю.Е., площадью 4058 и 362 кв. метра – за Рыбаковой Е.Г. В остальной части иска предпринимателям отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 23.12.2010 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «Бурводстрой» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение арбитражными судами норм материального права и неполное исследование обстоятельств спора, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В отзыве на заявление индивидуальные предприниматели Гудочкин В.И., Коляс Ю.Е., Рыбакова Е.Г. просят оставить без изменения упомянутые судебные акты 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 оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в 1992 году Пермским районным Советом народных депутатов принято решение о реорганизации государственного предприятия «Арендное объединение «Бурводстрой» (далее – арендное объединение «Бурводстрой») в акционерное общество закрытого типа «Бурводстрой», а также утвержден план его приватизации. В этой связи между Фондом имущества Пермской области (продавцом) и акционерным обществом закрытого типа «Бурводстрой» (покупателем) заключен договор на приобретение ранее арендованного имущества государственного предприятия.

В то же время из отдельных структурных подразделений арендного объединения «Бурводстрой» были созданы самостоятельные юридические лица: акционерное общество закрытого типа «Водолей» (далее – общество «Водолей»), акционерное общество закрытого типа «Ремводстрой» (далее – общество «Ремводстрой») и товарищество с ограниченной ответственностью «Прометей» (далее – товарищество «Прометей»). Вновь образованным юридическим лицам была передана часть приватизированного государственного имущества, в том числе ряд объектов недвижимого имущества: трассовая мастерская, склад минеральных удобрений, мастерская с пристроем, водонапорная башня, артезианская скважина.

В результате последовавшей затем реорганизации общество «Ремводстрой» и товарищество «Прометей» были присоединены к обществу «Водолей», которому в порядке правопреемства было передано принадлежащее им движимое и недвижимое имущество.

Обществу «Водолей» в связи с приобретением указанных объектов недвижимого имущества для эксплуатации производственной базы по договору от 30.01.1995 № 9 предоставлен в аренду земельный участок площадью 1, 69 гектара.

Однако на основании договора купли-продажи от 28.03.1995 № 2/95-3У (далее – договор от 28.03.1995) акционерное общество закрытого типа «Бурводстрой» приобрело в собственность спорный земельный участок, на котором находились в том числе и объекты недвижимого имущества, принадлежащие обществу «Водолей»; в подтверждение прав на этот земельный участок выдано свидетельство о праве собственности на землю от 07.04.1995 ПМО-246-848-6-11.

В связи с выкупом акционерным обществом закрытого типа «Бурводстрой» данного земельного участка арендные отношения с обществом «Водолей» по поводу использования этого участка были прекращены.

Договор купли-продажи от 28.03.1995 был оспорен обществом «Водолей» в судебном порядке. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Пермской области от 11.07.2000 по делу № А50-4931/2000-Г6 в иске о признании недействительным указанного договора было отказано. Суды исходили из того, что исключительным правом на приобретение в собственность спорного земельного участка обладает лишь общество «Бурводстрой», являющееся организацией, созданной в порядке приватизации имущества государственного предприятия.

Право собственности общества «Бурводстрой» на спорный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.10.2009.

Общество «Водолей», будучи собственником объектов недвижимости, расположенных на упомянутом земельном участке, совершило впоследствии следующие сделки по их отчуждению: по договору купли-продажи от 26.06.2000 водонапорная башня и артезианская скважина проданы предпринимателю Колясу Ю.Е.; по договору купли-продажи от 05.05.2005 здание трассовой мастерской с пристроями продано предпринимателю Гудочкину В.И.; по договору купли-продажи от 05.05.2005 здание склада минеральных удобрений и здание мастерской с пристроем проданы предпринимателю Рыбаковой Е.Г.

Переход права собственности по каждому из названных договоров купли-продажи недвижимости зарегистрирован в установленном порядке.

Наличие разногласий относительно прав на занятые перечисленными объектами недвижимости части земельного участка, принадлежащего обществу «Бурводстрой», и порядка пользования этими частями послужило поводом для обращения истцов в суд с настоящим иском.

По результатам рассмотрения спора суды пришли к выводу о том, что право собственности на части спорного земельного участка, расположенные под объектами недвижимости, перешло от общества

«Бурводстрой» к обществу «Водолей», а впоследствии к предпринимателям в связи с передачей им прав на недвижимость в соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), действовавшей в первоначальной редакции.

Поскольку общество «Бурводстрой» не согласилось с выделением из спорного земельного участка испрашиваемых земельных участков для размещения и эксплуатации принадлежащих предпринимателям объектов недвижимости, суды, руководствуясь положениями статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), сочли, что образование таких земельных участков возможно в рамках рассматриваемого дела на основании соответствующего судебного решения.

Суды указали, что истцы владеют объектами недвижимости, а следовательно пользуются занятыми этим имуществом частями спорного земельного участка. Учитывая, что на требования собственника, которые направлены на устранение нарушений, не связанных с лишением владения, исковая давность не распространяется, суды отклонили ходатайство общества «Бурводстрой» о ее применении в настоящем деле.

В удовлетворении части иска об образовании земельного участка площадью 2 166 кв. метров и признании на него права общей долевой собственности истцов судами отказано по причине того, что этот участок занят дорогами, обеспечивающими проезд в том числе к иным строениям и сооружениям.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 552 ГК РФ по договору продажи здания или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Пунктом 2 этой же статьи (в редакции, действовавшей до 02.07.2007) предусмотрено, что в случае, когда продавец является

собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Однако согласно имеющимся в материалах дела свидетельствам, выданным Пермским областным государственным учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним «Пермская областная регистрационная палата», основанием для государственной регистрации права собственности общества «Водолей» на объекты недвижимого имущества, которые впоследствии были проданы истцам, послужили правоустанавливающие документы, оформленные в 1993 году и в январе 1995 года. Из содержания этих свидетельств следует, что право на упомянутые объекты недвижимости было приобретено обществом «Водолей» до даты выкупа обществом «Бурводстрой» земельного участка, на котором это недвижимое имущество находится.

На данное обстоятельство указывает и тот факт, что земельный участок до продажи ответчику предоставлялся обществу «Водолей» в аренду по договору от 30.01.1995 № 9 для эксплуатации принадлежащей ему производственной базы, в состав которой входили названные объекты недвижимого имущества.

Поскольку право собственности на спорный земельный участок у общества «Бурводстрой» на момент отчуждения объектов недвижимости отсутствовало, это право не могло перейти к обществу «Водолей» в соответствии с положениями статьи 37 Земельного кодекса РСФСР, а

затем и к предпринимателям Гудочкину В.И., Колясу Ю.Е., Рыбаковой Е.Г. на основании норм статьи 552 ГК РФ.

Так как приведенные положения гражданского и земельного законодательства в настоящем деле не подлежат применению, выводы судов о необходимости удовлетворения иска, сделанные со ссылкой на эти нормы материального права, нельзя признать обоснованными.

Однако невозможность применения указанных положений не означает отсутствие необходимых правовых гарантий, которые обеспечивали бы условия для приобретения собственниками объектов недвижимости земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их нормального использования.

Согласно пункту 1 статьи 36 ЗК РФ 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.

При этом пунктом 1 статьи 28 ЗК РФ установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 этого Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 данного Кодекса.

Таким образом, продажа ответчику всего спорного земельного участка, на котором в числе прочего располагаются объекты недвижимости, находящиеся в собственности другого лица, нарушает исключительное право последнего на получение в собственность или аренду земельного участка, занятого принадлежащим ему недвижимым

имуществом. Соответствующие нарушения сохраняются и при переходе права собственности на объекты недвижимости от этого лица к другим участникам гражданского оборота, которые также могут претендовать на получение причитающихся им земельных участков на том или ином вещном либо обязательственном праве.

В случае если указанные лица намерены заключить договор аренды в отношении причитающихся им земельных участков, они вправе ставить вопрос о недействительности договора купли-продажи земельного участка, который заключен органами государственной власти или местного самоуправления с одним из таких собственников.

При делимости земельного участка требование о признании недействительным договора купли-продажи может быть заявлено лишь в отношении части сделки, соответствующей площади участков, на которые вправе рассчитывать лица, обратившиеся в суд за защитой своего права. Определение такой части производится посредством установления площади земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости истцов, по результатам проведения процедуры межевания.

В настоящем деле обращение в суд с иском о выделе земельных участков и признании на них права собственности указывает на то, что предприниматели Гудочкин В.И., Коляс Ю.Е., Рыбакова Е.Г. по существу не возражают против избранного обществом «Бурводстрой» права на спорный земельный участок, преследуя цель приобретения его частей, занятых принадлежащими им объектами, в свою частную собственность. Поскольку истцы определились с правом, на котором они намерены приобрести землю под упомянутыми объектами, надлежащим способом защиты для них в возникшем споре является иск об установлении права общей долевой собственности на земельный участок.

Подобный иск может быть заявлен как при согласии лиц, чье право нарушено, с выбранным ответчиком правом собственности на землю, так и

тогда, когда сделка по приватизации земельного участка не может быть признана недействительной по тем или иным причинам (например, истек срок исковой давности). Поскольку иск об установлении права общей долевой собственности в подобных спорах направлен на защиту прав собственников, объекты недвижимости которых находятся на приватизированном земельном участке, на требование этих лиц об установлении общей долевой собственности срок исковой давности не распространяется (статьи 208, 304 ГК РФ).

В ситуациях, когда земельный участок является делимым, иск об установлении общей долевой собственности может быть совмещен с требованием о выделе из него отдельных земельных участков, необходимых для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих разным лицам. При наличии между собственниками недвижимости спора о площадях и границах вновь образуемых земельных участков суд вправе применительно к положениям статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначить проведение кадастровых работ. Разногласия сторон, относящиеся к характеристикам участков, в подобных ситуациях разрешаются судом на основании результатов проведенных по его определению кадастровых работ исходя из сформировавшегося порядка пользования земельным участком, требований земельного и градостроительного законодательства, поведения сторон, а также имеющихся между ними соглашений, соображений разумности и справедливости (пункт 7 статьи 36 ЗК РФ).

Резолютивная часть решения суда по такому делу должна содержать указание на уникальные характеристики земельных участков, информация о которых подлежит внесению в кадастр в силу пункта 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: площадь и текстовое описание вновь образуемых в результате раздела земельных участков, указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

Судебный акт, резолютивная часть которого соответствует этим требованиям, является впоследствии основанием для постановки на кадастровый учет образованных на основании такого решения суда земельных участков и регистрации прав на них.

В то же время удовлетворение иска об установлении общей долевой собственности в отношении земельного участка, ранее приватизированного одним из собственников объектов недвижимости, приводит к формированию на стороне истцов определенной имущественной выгоды.

В этой связи ответчик по спору об установлении права общей долевой собственности вправе в соответствии с положениями статьи 1102 ГК РФ обратиться со встречным иском в том же деле или обратиться с самостоятельным иском о взыскании с истцов неосновательного обогащения в виде части уплаченной им публичному собственнику цены земельного участка. Размер неосновательного обогащения, возникшего в форме сбережения денежных средств, подлежит определению исходя из цены, по которой был приватизирован единый земельный участок, и площади вновь образуемых участков, причитающихся лицам, обратившимся в суд за защитой своего права.

Кроме того, ответчик также вправе требовать возмещения ему необходимых и разумных расходов на содержание и улучшение утраченной части земельного участка.

Заявленный в рамках настоящего дела иск по своему характеру, вне зависимости от использованной истцами формулировки, следует квалифицировать как иск об установлении права общей долевой собственности на земельный участок, соединенный с требованием о выделе. Указанный иск с учетом обстоятельств дела и вступившего в силу решения Арбитражного суда Пермской области по делу № А50-4931/2000-Г6, которым прежнему собственнику объектов – обществу «Водолей» – отказано в иске о признании недействительным

договора купли-продажи земельного участка, соответствует характеру спора и обеспечивает восстановление нарушенных прав и законных интересов истцов.

Однако, частично удовлетворяя заявленные требования, суды трех инстанций дали неверную правовую квалификацию обстоятельствам настоящего спора, применив не подлежащие применению в данном деле нормы материального права. Кроме того, резолютивная часть решения суда первой инстанции, которым разделен земельный участок, содержит указание лишь на площадь вновь образуемых земельных участков без их точного описания и ссылок на межевой план как неотъемлемую часть соответствующего судебного акта.

Неполнота сведений, приведенных в резолютивной части решения от 26.07.2010, которым частично удовлетворены заявленные требования, ставит под сомнение возможность постановки вновь образуемых земельных участков на кадастровый учет, а также последующую государственную регистрацию права собственности истцов на эти участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенные выше положения о толковании и применении норм материального права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам 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 Пермского края от 26.07.2010 по делу № А50-9225/2010, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23.12.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

А.А. Иванов