



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16448/12

Москва

21 мая 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Промсельстрой» о пересмотре в порядке надзора постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 31.08.2012 по делу № А76-20548/2011 Арбитражного суда Челябинской области.

В заседании принял участие представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Промсельстрой» – Жуковский В.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Промсельстрой» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением к администрации города Челябинска (далее – администрация) о признании незаконными распоряжения администрации от 02.08.2011 № 4837-к «Об отмене распоряжения от 09.02.2011 № 681-к» и отказа в предоставлении в собственность общества земельного участка площадью 24 873 кв. метра, с кадастровым номером 74:36:07 10001:0009:000000:0000, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, Курчатовский р-н, ул. Молодогвардейцев, д. 29 (далее – спорный земельный участок), и об обязанности администрации устранить допущенные нарушения (с учетом уточнения заявленных требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, открытое акционерное общество – Акционерный Челябинский инвестиционный банк «Челябинвестбанк» (далее – банк), общество с ограниченной ответственностью «Промсельстрой» (ОГРН 1027402333925; далее – ООО «Промсельстрой»).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 02.02.2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2012 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 31.08.2012 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, регулирующих отношения по выкупу земельного участка, оставить без изменения решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление банк поддерживает доводы общества.

Администрация в отзыве на заявление просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество является собственником объекта незавершенного строительства – оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, Курчатовский р-н, ул. Молодогвардейцев, д. 29, который был приобретен им у организации с тем же наименованием – ООО «Промсельстрой» (ОГРН 1027402333925) на основании договора купли-продажи от 06.10.2010. Право собственности общества на здание зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 18.10.2010.

В свою очередь, ООО «Промсельстрой» согласно договору купли-продажи от 20.12.1999 № 23/17 приобрело названный объект у банка. В соответствии с пунктом 1 этого договора банк передал покупателю объект незавершенного строительства, а также принадлежащее ему право на спорный земельный участок, на котором расположен данный объект, – право постоянного бессрочного пользования земельным участком на

основании Государственного акта серии Ч № 00845-92, выданного администрацией в 1992 году.

Впоследствии банк зарегистрировал право постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок, о чем 31.01.2002 соответствующая запись внесена в ЕГРП. Это обстоятельство явилось основанием для подписания сторонами дополнительного соглашения от 11.02.2002 к договору от 20.12.1999 № 23/17, согласно которому стороны подтвердили переход к покупателю уже зарегистрированного в установленном законом порядке права постоянного (бессрочного) пользования на указанный участок в соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Общество, полагая, что в связи с приобретением в собственность объекта незавершенного строительства, приобрело также право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком, в связи с чем у него имеется право на оформление этого земельного участка в собственность, на основании статьи 35 Земельного кодекса, статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении данного участка в собственность.

Администрация распоряжением от 09.02.2011 № 681-к приняла решение о продаже обществу спорного земельного участка для завершения строительства здания.

В дальнейшем, посчитав, что у общества не имеется оснований для приобретения указанного участка в собственность, администрация распоряжением от 02.08.2011 № 4837-к отменила распоряжение от 09.02.2011 № 681-к и письмом от 04.08.2011 отказала обществу в предоставлении спорного земельного участка.

Полагая, что оспариваемые распоряжение и отказ в предоставлении спорного земельного участка в собственность являются незаконными,

нарушающими права и законные интересы, общество обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции удовлетворил требования общества. Учитывая установленные по делу обстоятельства, суд счел, что к обществу – собственнику объекта недвижимости, расположенного на спорном земельном участке, в силу закона – положений пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса – перешло право постоянного (бессрочного) пользования на указанный участок, в связи с чем, руководствуясь при разрешении спора пунктом 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление № 11), признал за обществом право на приобретение спорного земельного участка в собственность.

Суды апелляционной и кассационной инстанций не согласились с выводами суда первой инстанции о переходе к обществу права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком, сославшись на отсутствие государственной регистрации этого права у ООО «Промсельстрой» – прежнего собственника объекта недвижимости. При формировании такого вывода суды приняли во внимание правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 07.06.2011 № 18195/10.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Общество, обращаясь с заявлением о приобретении в собственность спорного земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему объект незавершенного строительства, полагало, что обладает правом постоянного (бессрочного) пользования этим участком.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации ранее была уже сформирована правовая позиция о возможности

приобретения права собственности на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства. Президиум в постановлениях от 23.12.2008 № 8985/08, от 01.03.2011 № 14880/10 указывал, что применение порядка выкупа земельных участков под такими объектами возможно в случаях, прямо указанных в законе. К таким случаям, в частности, относятся 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», переоформление 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» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса).

Пункт 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса предусматривает, что юридические лица, за исключением названных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования общества, счел, что право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком перешло к истцу в силу закона в связи с приобретением в собственность объекта недвижимости, при этом отсутствие государственной регистрации этого права у прежнего собственника объекта (ООО «Промсельстрой») не является препятствием для такого перехода права к обществу.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, отменяя решение суда первой инстанции и признавая законным отказ администрации в предоставлении в собственность спорного земельного участка, исходили из отсутствия у общества права постоянного бессрочного пользования.

Этот вывод они обосновали тем, что ранее право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком было зарегистрировано в ЕГРП за прежним собственником объекта недвижимости – банком, а последующий собственник – ООО «Промсельстрой» – в нарушение положений статьи 131 Гражданского кодекса свое право на земельный участок в установленном законом порядке не зарегистрировал. Поскольку у ООО «Промсельстрой» право на спорный земельный участок не возникло, следовательно, по мнению судов, оснований для перехода этого права к его покупателю, то есть обществу, не имеется.

Между тем такие выводы судов апелляционной и кассационной инстанций не соответствуют положениям пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса, предусматривающих переход к покупателю объекта недвижимости права пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника этого объекта недвижимости.

При этом пункт 13 постановления № 11, в котором содержится толкование названных норм права и указание о том, что покупатель недвижимости вправе требовать при ее приобретении оформления соответствующих прав на земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее, не предусматривает в качестве условия для реализации этого права государственную регистрацию прав на земельный участок за продавцом недвижимости.

Применяя положения статьи 131 Гражданского кодекса об обязательности государственной регистрации права собственности и других вещных прав, являющейся единственным доказательством их существования, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что пункт 2 статьи 8 Гражданского кодекса (в редакции, действующей в спорный период) содержал положение о том, что права на имущество,

подлежащие государственной регистрации, по общему правилу возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если только иное не установлено законом.

Аналогичные положения содержатся в пункте 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса, введенной в действие Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ, согласно которому права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22) приведены случаи иного момента возникновения права: при приобретении права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абзацы второй, третий пункта 2, пункт 4 статьи 218 и пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса).

Однако этот перечень не является исчерпывающим, указание об ином моменте возникновения прав в соответствии с пунктом 2 статьи 8 (в редакции, действующей в спорный период) и пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса должно быть указано в самом законе.

Поскольку пункт 3 статьи 552 Гражданского кодекса, пункт 1 статьи 35 Земельного кодекса содержат положения о переходе к покупателю недвижимости права пользования земельным участком, на котором она расположена, моментом возникновения этого права является дата государственной регистрации права собственности на приобретенный объект за покупателем. Отсутствие государственной регистрации права

пользования земельным участком у прежнего собственника не может служить препятствием для его перехода к покупателю.

Кроме того, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что ООО «Промсельстрой» и общество являются коммерческими организациями, которые в силу статьи 20 Земельного кодекса не могут обладать правом постоянного бессрочного пользования земельным участком и, соответственно, обратиться за его государственной регистрацией.

Пунктом 13 постановления № 11 предусмотрено, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 Земельного кодекса земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 Гражданского кодекса), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, установленном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса.

Поскольку ООО «Промсельстрой» не воспользовалось своим правом на заключение договора аренды или приобретение земельного участка в собственность, это право в связи с продажей недвижимости обществу перешло к последнему. Общество в целях реализации названного права обратилось в администрацию с заявлением о приобретении спорного земельного участка, на котором расположено приобретенное им здание в собственность.

Сформированная пунктом 13 постановления № 11 правовая позиция о праве покупателя недвижимости требовать оформления соответствующих прав на земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее, а также правовая

позиция, изложенная в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08, от 01.03.2011 № 14880/10 о праве собственника объекта незавершенного строительства на выкуп земельного участка под таким объектом в случаях, прямо указанных в законе, сохраняют свое значение, несмотря на принятие впоследствии постановления № 10/22, а также внесение Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ изменений в Гражданский кодекс.

Следовательно, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком у покупателя объекта недвижимости, расположенного на этом участке, возникает с момента государственной регистрации права собственности на недвижимость, при этом отсутствие государственной регистрации права пользования участком за продавцом, владевшим им как до вступления в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ранее возникшее право), так и в период действия данного Закона, не может быть препятствием для перехода этого права к покупателю недвижимости.

Таким образом, у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось оснований для отмены решения суда первой инстанции, обоснованно удовлетворившего требования общества.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 31.08.2012 по делу № А76-20548/2011 Арбитражного суда Челябинской области отменить.

Решение Арбитражного суда Челябинской области от 02.02.2012 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов