



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3333/12

Москва

18 сентября 2012 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., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Ковровский механический завод» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Владимирской области от 09.09.2011 по делу № А11-4231/2011, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 28.11.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.02.2012 по тому же делу

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Ковровский механический завод» – Королева В.Н.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Владимирской области – Кузьмина С.Г.

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

Открытое акционерное общество «Ковровский механический завод» (далее – завод) обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Владимирской области (далее – управление) в предоставлении в собственность земельного участка площадью 41 349 кв. метров и об обязанности управления принять решение о предоставлении указанного земельного участка в собственность.

В ходе подготовки дела к судебному разбирательству судом в качестве второго заявителя по делу с теми же требованиями привлечено открытое акционерное общество «Русский промышленный дом «Радуга» (далее – общество).

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 09.09.2011 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 28.11.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 07.02.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов завод просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение

арбитражными судами норм материального права и неполное исследование обстоятельств спора, и принять новый акт об удовлетворении заявленных требований. Заявитель указывает на необоснованность выводов судов о том, что испрашиваемый земельный участок может быть предоставлен собственникам объекта недвижимого имущества исключительно в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

Общество в своем отзыве поддерживает доводы завода.

В отзыве на заявление управление просит оставить без изменения оспариваемые судебные акты как соответствующие действующему законодательству.

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

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, заводу, обществу и Российской Федерации на праве общей долевой собственности принадлежит нежилое здание общей площадью 49 143 кв. метра, расположенное по адресу: Владимирская обл., г. Ковров, ул. Социалистическая, д. 26, стр. 2, корп. 2. Доли в праве собственности на упомянутый объект недвижимого имущества соглашением всех участников общей долевой собственности от 19.06.2009 распределены таким образом: доля завода – 469 532/491 436, доля общества – 7 835/491 436, доля Российской Федерации – 14 069/491 436.

Доля Российской Федерации в праве собственности на здание в размере 14 069/491 436 признана вступившим в силу решением Арбитражного суда Владимирской области от 06.09.2010 по делу № А11-3365/2010 по причине нахождения в подвальном помещении указанного здания объекта гражданской обороны – убежища 3-го класса площадью 1 406, 9 кв. метра.

Имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации, входит в состав федеральной казны и не закреплялось ни за одним из юридических лиц на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Земельный участок, занятый названным зданием, находится в федеральной собственности.

В порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), общество и завод обратились в управление с совместным заявлением о предоставлении в собственность земельного участка, на котором находится указанное здание.

Рассмотрев данное заявление, управление письмом от 26.05.2011 № 4491-05 отказало в приватизации земельного участка на том основании, что одним из собственников здания, наряду с лицами, подавшими заявление на выкуп земельного участка, является Российская Федерация. Поскольку приватизация земельного участка с участием публичного собственника невозможна, управление указало, что такой участок может быть предоставлен исключительно в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

Ссылаясь на то, что отказ управления в приватизации земельного участка, оформленный письмом от 26.05.2011 № 4491-05, не соответствует требованиям действующего законодательства и нарушает их права и законные интересы, завод и общество обратились в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из того, что оформление прав на земельный участок в связи с нахождением на нем объекта федеральной собственности – убежища 3-го класса – должно осуществляться в соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса.

Согласно указанным положениям земельного законодательства в случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в здании.

Сочтя, что названная норма подлежит применению и в той ситуации, когда одним из собственников здания является публичное образование, а принадлежащее такому субъекту имущество составляет его казну и не закреплено ни за одним из юридических лиц, основанных на публичном участии, на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, суд первой инстанции пришел к выводу об обоснованности отказа управления в приватизации земельного участка.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции о том, что испрашиваемый земельный участок может быть предоставлен обществу и заводу только в аренду. Суд апелляционной инстанции отклонил доводы завода, который ссылался на наличие у него права постоянного бессрочного пользования в отношении упомянутого участка как на дополнительное условие, позволяющее ему требовать выкупа участка. Дав оценку этим доводам, суд указал, что данное обстоятельство само по себе не может служить безусловным основанием для предоставления земельного участка заявителям в собственность.

Суд кассационной инстанции, оставляя без изменения судебные акты нижестоящих судов, дополнительно указал на то, что оформление прав на соответствующий земельный участок должно производиться с учетом пункта 4 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О

приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ).

Выводы судов о необходимости отказа в удовлетворении заявленных требований соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

По результатам рассмотрения спора судами установлено, что одним из участников общей долевой собственности в отношении упомянутого здания, расположенного на испрашиваемом земельном участке, помимо завода и общества является Российская Федерация.

Право собственности Российской Федерации на указанное недвижимое имущество возникло в силу положений постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» в связи с нахождением в здании объекта гражданской обороны, правовой режим которого в настоящее время определяется Федеральным законом от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне».

Особый правовой режим такого объекта и обусловленная этим обстоятельством невозможность его приватизации в составе названного здания послужили основанием для признания вступившим в силу решением Арбитражного суда Владимирской области от 06.09.2010 по делу № А11-3365/2010 за Российской Федерацией доли в праве собственности на данное здание.

В соответствии с пунктом 4 статьи 28 Закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ при приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого имущества заключаются

договоры аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством.

Собственники указанных в настоящем пункте объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Однако в рассматриваемом деле упомянутое здание не может быть полностью передано в частную собственность в связи с нахождением в нем убежища – объекта гражданской обороны, относящегося исключительно к федеральной собственности. Поскольку Российская Федерация сохраняет за собой долю в праве общей долевой собственности на названное имущество, суды пришли к обоснованному выводу о невозможности приватизации занятого этим объектом земельного участка.

Так как испрашиваемый земельный участок не может быть передан заводу и обществу в собственность, они вправе требовать заключения договора аренды участка со множественностью лиц на стороне арендатора.

При данных обстоятельствах оснований для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Владимирской области от 09.09.2011 по делу № А11-4231/2011, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 28.11.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.02.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление открытого акционерного общества «Ковровский механический завод» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов