



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13225/11

Москва

22 марта 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., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,
Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального
агентства по управлению государственным имуществом в Томской
области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Томской области от 19.01.2011 по делу № А67-4476/2010, постановления
Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2011 и
постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского
округа от 28.06.2011 по тому же делу.

Путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Томской области (судья Мухамеджанова Л.А.) в заседании принял участие представитель заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Томской области – Добрынин А.В.

В заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью «КонсультантЪ» – Рудова Н.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Томской области (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Томской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «КонсультантЪ» (далее – общество) об истребовании из незаконного владения общества земельного участка площадью 1054 кв. метра с кадастровым номером 70:16:0400009:0134, расположенного по адресу: Томская обл., Шегарский р-н, п. Победа, ул. Новая, 1, и обязанности общества передать его управлению по акту приема-передачи; прекратить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) запись от 26.11.2008 № 70-70-07/160/2008-675 о государственной регистрации права собственности общества на указанный земельный участок, произведенную на основании договора от 15.10.2008 № 139-10 купли-продажи земельного участка (далее – договор № 139-10).

Общество в рамках рассматриваемого дела обратилось с встречным исковым заявлением к управлению о признании права собственности общества на земельный участок с кадастровым номером 70:16:0400009:0134.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены муниципальное образование «Побединское сельское поселение» в лице администрации Побединского сельского поселения (далее – Побединское сельское поселение), муниципальное образование «Шегарский район» в лице муниципального учреждения «Администрация Шегарского района» (далее – муниципальное образование), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

Решением Арбитражного суда Томской области от 19.01.2011 в удовлетворении исковых требований управления отказано, встречный иск удовлетворен.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 28.06.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении первоначального иска и отказе в удовлетворении встречного требования.

Управление полагает, что выводы, содержащиеся в оспариваемых судебных актах, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам и основаны на неправильном применении норм материального права. В частности, по мнению управления, упомянутый земельный участок выбыл из владения Российской Федерации не по воле собственника и муниципальное образование не имело права им распоряжаться.

В отзыве на заявление общество просит оставить указанные судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и объяснениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, распоряжением администрации Томской области от 19.05.2008 № 299-ра «О включении земельных участков в границы населенного пункта и изменении видов разрешенного использования» в границы поселка Победа Побединского сельского поселения Шегарского района Томской области включены четыре земельных участка общей площадью 282,0967 гектара, в том числе земельный участок с кадастровым номером 70:16:0400009:0131, расположенный в кварталах 27, 28, 31, 32 Богородского участкового лесничества (Богородского лесничества) Тимирязевского лесничества (Тимирязевского лесхоза) Шегарского района Томской области, площадью 1 958 479 кв. метров.

Согласно акту от 24.06.2008 приема-передачи лесного участка на основании указанного распоряжения земельные участки, в том числе участок с кадастровым номером 70:16:0400009:0131, переданы Департаментом развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области (далее – департамент) Побединскому сельскому поселению.

Постановлением главы администрации Шегарского района Томской области от 10.07.2008 № 549 «Об образовании и утверждении проекта границ земельного участка» из земельного участка с кадастровым номером 70:16:0400009:0131 образован в том числе земельный участок, расположенный по адресу: Томская обл., Шегарский р-н, п. Победа, ул. Новая, 1, площадью 1054 кв. метра, который на основании данного постановления был поставлен на кадастровый учет с присвоением

кадастрового номера 70:16:0400009:0134 (далее – спорный земельный участок).

Муниципальное образование, полагая, что в связи с изменением категории земель из земель лесного фонда на земли поселений и неполучением Российской Федерацией нового свидетельства о праве собственности на спорный земельный участок с указанием новой категории и нового вида разрешенного использования изменился статус земель и они стали неразграниченными, а потому оно имеет право ими распоряжаться, провело аукцион по продаже спорного земельного участка.

По итогам аукциона 15.10.2008 между муниципальным образованием (продавцом) и обществом (покупателем) был заключен договор № 139-10 купли-продажи спорного земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства. Обществу выдано свидетельство о праве собственности на указанный земельный участок.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Томской области от 10.02.2010 по делу № А67-8193/09 по иску заместителя прокурора Томской области к муниципальному образованию договор № 139-10 признан недействительным (ничтожным), в применении последствий недействительности сделки отказано.

При этом суд исходил из следующего.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) право распоряжения имуществом принадлежит собственнику.

Согласно пункту 2 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности, осуществляет Российская Федерация.

В силу пункта 3 статьи 214, пункта 1 статьи 125 Гражданского кодекса, пункта 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением

Правительства Российской Федерации от 05.06.2008

№ 432, полномочия собственника от имени Российской Федерации реализуют Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и его территориальные органы.

В материалах дела отсутствуют доказательства передачи земельного участка с кадастровым номером 70:16:0400009:0131 в собственность муниципального образования.

Следовательно, договор № 139-10 заключен муниципальным образованием как субъектом, не обладающим полномочиями на распоряжение спорным земельным участком.

В то же время суд пришел к выводу о добросовестности приобретателя по сделке. Поскольку общество является добросовестным приобретателем, в силу правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 21.04.2003 № 6-П, и разъяснений, данных в пункте 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», правила пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса о реституции к оспариваемой сделке не применяются.

В этом случае права лица, считающего себя собственником спорного имущества, подлежат защите путем предъявления виндикационного иска.

Российская Федерация в рамках рассматриваемого дела с виндикационным иском не обращалась. Прокурору право на предъявление виндикационного иска статьей 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предоставлено.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде двусторонней реституции.

Поскольку спорный земельный участок выбыл из владения Российской Федерации помимо воли собственника, управление обратилось в арбитражный суд с иском об истребовании указанного земельного участка из чужого незаконного владения.

Отказывая в удовлетворении первоначального иска по настоящему делу и удовлетворяя встречное исковое требование, суды исходили из следующего.

Общество является добросовестным приобретателем спорного земельного участка.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Суды пришли к выводу, что департамент имел определенные полномочия от Российской Федерации в отношении передачи в пользование земельных участков в силу подпунктов «а», «б» и «е» пункта 14 Положения о Департаменте развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области, утвержденного постановлением губернатора Томской области от 02.11.2007 № 146 (далее – Положение о департаменте).

В отношении спорного участка муниципальным образованием и Побединским сельским поселением осуществлялось межевание, постановка на кадастровый учет.

Из указанного, по мнению судов, следует, что спорный земельный участок был передан во владение и пользование муниципальному образованию, в частности Побединскому сельскому поселению, в том числе и по воле Российской Федерации.

Для того чтобы истребовать спорный земельный участок у добросовестного приобретателя, должно быть установлено, что указанный

участок выбыл из владения помимо воли не только в отношении Российской Федерации, но и муниципального образования и Побединского сельского поселения.

Суды пришли к выводу, что спорный земельный участок выбыл из владения как собственника, так и иных лиц, которым данный земельный участок был передан собственником, по воле названных лиц, что в силу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса исключает возможность истребования имущества у добросовестного приобретателя.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 84 Земельного кодекса включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Для перехода права собственности на земельный участок, включенный в границы населенного пункта, необходимо волеизъявление собственника такого земельного участка, в данном случае – Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 19 Земельного кодекса для обеспечения развития муниципальных образований могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности. При этом безвозмездная передача земельных участков из федеральной собственности в муниципальную осуществляется в порядке, установленном законом.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в категорию земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Единственным доказательством наличия воли собственника (Российской Федерации) на отчуждение спорного земельного участка будет решение, принятое федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника имущества. Принятие

соответствующего решения иными органами, не уполномоченными на распоряжение федеральной собственностью, означает, что воля собственника на отчуждение соответствующего имущества отсутствует.

В материалах дела не содержится доказательств того, что органами Российской Федерации, уполномоченными на распоряжение земельными участками, принималось решение о передаче спорного земельного участка какому-либо субъекту, в том числе Томской области, в собственность или во владение и пользование.

В обоснование наличия у департамента полномочий на распоряжение спорным земельным участком от имени Российской Федерации суды сослались на Положение о департаменте, а именно подпункты «а», «б» и «е» пункта 14.

Из Положения о департаменте следует, что департамент осуществляет на территории Томской области отдельные полномочия Российской Федерации, переданные Томской области и осуществляемые за счет субвенций из федерального бюджета в области лесных отношений, в том числе:

разрабатывает лесной план Томской области, лесохозяйственные регламенты, а также проводит государственную экспертизу проектов освоения лесов;

предоставляет в пределах земель лесного фонда лесные участки в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование, а также заключает договоры купли-продажи лесных насаждений, в том числе организует и проводит соответствующие аукционы;

осуществляет на землях лесного фонда государственный лесной контроль и надзор, государственный пожарный надзор в лесах, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 36 и 37 статьи 81 Лесного кодекса Российской Федерации.

Из указанных норм не следует, что департамент обладает полномочиями по отчуждению от имени Российской Федерации земельных участков либо по передаче их муниципальным образованиям в пользование и владение.

Таким образом, акт от 24.06.2008, которым департаментом земельные участки общей площадью 282,0967 гектара, в том числе земельный участок с кадастровым номером 70:16:0400009:0131, были переданы Побединскому сельскому поселению, не является основанием возникновения прав владения и пользования у последнего на земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Следовательно, выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что спорный земельный участок выбыл из владения иных лиц, которым данный земельный участок был передан собственником, по воле указанных лиц, что в силу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса исключает возможность истребования имущества у добросовестного приобретателя, основаны на неправильном толковании названной нормы права.

В соответствии с пунктом 52 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 от 29.04.2010 № 10/22) оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о возврате имущества во владение его собственника, такое решение является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, запись в ЕГРП о государственной регистрации права собственности общества на спорный земельный участок, произведенная на основании договора № 139-10, подлежит прекращению.

Суды также необоснованно удовлетворили встречное требование общества о признании права собственности на спорный земельный участок.

В соответствии с пунктом 58 постановления от 29.04.2010 № 10/22 лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Из материалов дела усматривается, что право собственности на спорный земельный участок зарегистрировано за обществом, следовательно, обществом избран ненадлежащий способ защиты своих прав, правовых оснований для удовлетворения его встречного искового требования у судов не имелось.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Томской области от 19.01.2011 по делу № А67-4476/2010, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.06.2011 по тому же делу отменить.

Удовлетворить исковые требования Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Томской области.

Истребовать из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью «КонсультантЪ» земельный участок, расположенный по адресу: Томская обл., Шегарский р-н, п. Победа, ул. Новая, 1, площадью 1054 кв. метра с кадастровым номером 70:16:0400009:0134; обязать общество с ограниченной ответственностью «КонсультантЪ» передать указанный земельный участок Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Томской области по акту приема-передачи.

В удовлетворении искового требования общества с ограниченной ответственностью «КонсультантЪ» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов