



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13147/09

Москва

16 февраля 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., Витрянского В.В.,
Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А.,
Осиповой Н.В., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Бриз +» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Томской области от 13.03.2009 по делу № А67-945/08, постановления
Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2009 и
постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского
округа от 20.08.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Осиповой Н.В., Президиум установил следующее.

Департамент строительства и архитектуры администрации города Томска (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Томской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Бриз +» (далее – общество «Бриз +», общество) о взыскании 172 827 рублей 21 копейки неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 14.11.2005 по 31.12.2007 и 14 018 рублей 60 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 05.01.2006 по 30.12.2007.

Определением Арбитражного суда Томской области от 05.03.2008 исковое заявление принято к производству арбитражного суда. В порядке, предусмотренном статьёй 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, требования по каждому периоду взыскания задолженности выделены в отдельное производство, в частности в отдельное производство по делу № А67-945/08 выделено требование о взыскании 38 820 рублей 05 копеек неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 01.07.2006 по 31.12.2006 и 5 012 рублей 72 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 16.08.2006 по 30.12.2007.

Решением Арбитражного суда Томской области от 13.03.2009 исковые требования удовлетворены полностью.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 20.08.2009 оставил названные судебные акты без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной

инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, и удовлетворить иск.

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

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

Общество «Бриз +» создано в 1998 году в результате реорганизации товарищества с ограниченной ответственностью «Галант» (далее – товарищество «Галант») в форме его разделения. Обществу по разделительному балансу переданы нежилые помещения общей площадью 568,1 кв. метра, расположенные в цокольном и первом этажах многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г. Томск, ул. Беринга, д. 12.

Как установлено судом, право собственности общества «Бриз +» на эти помещения зарегистрировано, что подтверждено выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.07.2006 № 01/031/2006-658 и от 16.07.2007 № 01/043/2007-459.

Ранее постановлением мэра города Томска от 25.09.1998 № 1409-з товариществу «Галант» была предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование часть земельного участка площадью 1 081 кв. метр в составе общего земельного участка площадью 4 306,2 кв. метра, на котором расположен указанный жилой дом.

Согласно выписке из государственного кадастра объектов недвижимости участку площадью 4 306,2 кв. метра, отнесенному к категории земель поселений, присвоен кадастровый номер 70:21:0100010:0009.

Постановлением мэра города Томска от 14.11.2005 № 4545-з обществу «Бриз +» предоставлен в аренду сроком на семь лет земельный участок под данным жилым домом, при этом доля общества в землепользовании определена в размере 416,43 кв. метра.

На основании этого постановления Департамент недвижимости администрации города Томска, действующий от имени муниципального образования «Город Томск», и общество «Бриз +» соглашением от 21.12.2005 № 7 оформили арендные отношения.

В связи с отсутствием государственной регистрации названного соглашения суд первой инстанции признал договор аренды незаключенным.

В то же время, установив факт использования ответчиком упомянутого земельного участка, суд признал обоснованными требования истца о взыскании неосновательно сбереженных обществом в период с 01.07.2006 по 31.12.2006 денежных средств в размере арендной платы, исчисленной в соответствии с постановлением мэра города Томска от 08.12.2005 № 659 «О ставках арендной платы за землю на территории муниципального образования «Город Томск» на 2006 год» (далее – постановление мэра города Томска от 08.12.2005 № 659), а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Доводы общества «Бриз +» о том, что он платил в указанный период земельный налог, поскольку у него возникло право долевой собственности на земельный участок, отклонены судом как основанные на ошибочном толковании норм права.

При этом суд сослался на следующие нормы права и установленные по делу обстоятельства.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, оплата землепользования осуществляется в форме земельного налога или арендной платы.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в существующей застройке земельные участки, на которых расположены сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Жилищного кодекса) предусмотрены условия перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который расположен на данном земельном участке, однако не определен порядок перехода такого участка в долевую собственность названных лиц.

Одновременно суд первой инстанции указал, что согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

В связи с изложенным суд пришел к выводу, что передача земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в доме предусматривает издание уполномоченным органом местного самоуправления соответствующего ненормативного акта.

Поскольку общество «Бриз +» не представило доказательств предоставления земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в упомянутом доме, суд признал, что этот участок может использоваться обществом только на основании гражданских обязательственных отношений.

При таких обстоятельствах довод ответчика об уплате им денежных средств в виде земельного налога отклонён судом как несостоятельный, а сумма неосновательно сбережённых денежных средств определена в размере арендной платы, исчисленной на основании постановления мэра города Томска от 08.12.2005 № 659.

Также судом признано обоснованным и требование истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на основании статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Однако вывод судов об отсутствии у общества «Бриз +» права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом, не соответствует нормам действующего законодательства.

Согласно статье 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Земельный участок, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Если земельный участок сформирован после введения в действие названного Кодекса, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме

принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также земельный участок, на котором расположен дом, и иное общее имущество многоквартирного дома.

В соответствии со статьёй 38 Жилищного кодекса Российской Федерации при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, земельный участок под многоквартирным домом, расположенный по указанному адресу, сформирован и поставлен на кадастровый учет 23.12.2002 с присвоением ему кадастрового номера 70:21:0100019:0009.

Следовательно, с 01.03.2005, то есть с момента введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, спорный земельный участок как ранее сформированный и поставленный на государственный кадастровый учёт перешёл бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с изложенным после приобретения обществом «Бриз +» в собственность части помещений в многоквартирном доме, расположенном на этом земельном участке, к нему перешло и соответствующее право на данный участок. При этом в силу упомянутой

нормы Закона о государственной регистрации прав отдельная регистрация доли в праве собственности на земельный участок не требуется.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возместить последнему неосновательно сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьёй 1109 Кодекса.

Поэтому общество «Бриз +» как один из собственников земельного участка обязано в соответствии со статьёй 210 Гражданского кодекса Российской Федерации нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, а согласно части 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации обязано вносить плату за землепользование в виде земельного налога.

При названных обстоятельствах суды неправомерно взыскали с общества «Бриз +» неосновательное обогащение в виде стоимости арендной платы.

Таким образом, выводы судов противоречат нормам действующего законодательства и не соответствуют установленным по делу обстоятельствам.

Оспариваемые судебные акты вынесены с нарушением норм действующего законодательства и нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Томской области от 13.03.2009 по делу № А67-945/08, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.08.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска Департамента строительства и архитектуры администрации города Томска о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Бриз +» 38 820 рублей 05 копеек неосновательного обогащения за пользование земельным участком в период с 01.07.2006 по 31.12.2006 и 5 012 рублей 72 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 16.08.2006 по 30.12.2007 отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов