



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5415/09

Москва

22 сентября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В.,
Горячевой Ю.Ю., 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
«Меркурий+» о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого
арбитражного апелляционного суда от 15.10.2008 и постановления
Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.02.2009
по делу № А41-К1-651/08 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Меркурий+» (ответчика) – Вехова Н.В., Михеев О.М., Фомин П.Б.;

от заместителя прокурора Московской области (истца) – Веретина Е.П.;

от общества с ограниченной ответственностью «РОСКОМ» (третьего лица) – Ермилова С.В., Точка О.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Осиповой Н.В. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Заместитель прокурора Московской области обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Специализированному государственному учреждению при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества» (далее – Российский фонд федерального имущества) и обществу с ограниченной ответственностью «Меркурий+» (далее – общество «Меркурий+», общество) о признании недействительным в силу ничтожности договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка площадью 69 773 кв. метра с кадастровым номером 50:48:001 03 06:0045, расположенного по адресу: Московская обл., г. Реутов, ул. Победы, д. 1, и о применении последствий недействительности указанной сделки в виде двусторонней реституции.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области, Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Московской области и ООО «РОСКОМ».

Определением от 20.12.2007 на основании части 1 статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело передано по подсудности в Арбитражный суд Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.07.2008 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2008 решение суда первой инстанции отменено, заявленный иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 18.02.2009 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 права, и передать дело на новое рассмотрение.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене с оставлением без изменения решения суда первой инстанции по следующим основаниям.

Российским фондом федерального имущества и обществом с ограниченной ответственностью «Меркурий+» заключен договор от 02.02.2006 № 8-4/514 купли-продажи упомянутого земельного участка. Пунктом 2.1 договора установлена его цена – 9 307 718 рублей 20 копеек.

Заместитель прокурора Московской области в иске указал на то, что цена выкупаемого земельного участка должна определяться как десятикратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, установленной на начало текущего календарного года. В договоре купли-продажи цена земельного участка определена на

основании ставки земельного налога 13 рублей 34 копейки за 1 кв. метр площади участка, тогда как на начало 2005 года ставка земельного налога была втрое больше и составляла 40 рублей 03 копейки. Поскольку выкупная цена определена без учета названного требования, условие о цене является недействительным, что влечет за собой недействительность заключенного договора в целом и применение последствий недействительности сделки.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, признал обоснованными доводы ответчиков о том, что размер выкупной цены определён сторонами договора в соответствии с действующим законодательством на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Московской области от 29.11.2005 № 660 «О предоставлении в собственность находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность обществом с ограниченной ответственностью «Меркурий+» и нормативного акта местного органа законодательной власти о ставках земельного налога.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, руководствовались следующим.

Согласно статье 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент совершения сделки) при продаже в соответствии с правилами, установленными статьёй 36 Земельного кодекса Российской Федерации, находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений цена земельных участков в поселениях с численностью населения до 500 тысяч человек устанавливается в размере от трёх- до десятикратного размера ставки

земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года).

Исходя из части 2 статьи 12 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции, действовавшей на момент совершения сделки) при заключении договора купли-продажи земельного участка с собственником расположенного на нём недвижимого имущества цена земельного участка устанавливается в размере десятикратного размера земельного налога.

Решением Реутовского городского совета депутатов Московской области от 29.12.2004 № 60/2004-НА «Об установлении ставки земельного налога в городе Реутове на 2005 год» ставка земельного налога с 01.01.2005 определена в размере 40 рублей 03 копейки за 1 кв. метр.

Установив, что в данном случае цена земельного участка, определенная сторонами в договоре от 02.02.2006 № 8-4/514, рассчитана на основании десятикратного размера иной ставки земельного налога (13 рублей 34 копейки), суды апелляционной и кассационной инстанций признали условие договора о цене недействительным и, применив нормы статьи 180 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о недействительности договора в целом, а потому удовлетворили заявленный иск.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

Решением Реутовского городского совета депутатов Московской области от 08.11.2005 № 49/2005-НА «О внесении изменений и дополнений в решение Реутовского городского совета депутатов от 29.12.2004 № 60/2004-НА «Об установлении ставки земельного налога в городе Реутове на 2005 год» изменена ставка земельного налога: с 01.01.2005 до 15.02.2005 включительно установлена в размере 40 рублей 03 копейки за 1 кв. метр, а с 16.02.2005 – в размере 13 рублей 34 копейки

за 1 кв. метр. Последняя ставка распространяется на правоотношения, возникшие с 16.02.2005.

Основанием для принятия данного решения послужило внесение изменений Законом Московской области от 30.06.2005 № 156/2005-ОЗ в Закон Московской области от 16.06.1995 № 18/95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (далее – Закон о плате за землю в Московской области, Закон).

В свою очередь, указанные изменения внесены в связи с тем, что решением Московского областного суда от 16.06.2004 признаны недействующими и не подлежащими применению статья 2 (частично) и статья 9 (полностью) Закона о плате за землю в Московской области, а также приложение № 7 к этому Закону, как противоречащие Закону Российской Федерации от 11.09.1991 № 1738-1 «О плате за землю». Определением Верховного Суда Российской Федерации от 16.02.2005 по делу № 4-ГО4-57 решение Московского областного суда от 16.06.2004 оставлено без изменения.

Учитывая, что ставка земельного налога в городе Реутове в размере 40 рублей 03 копейки за 1 кв. метр была установлена решением Реутовского городского совета депутатов Московской области с применением трехкратного повышающего коэффициента на основании статьи 9 и приложения № 7 Закона о плате за землю в Московской области, признание названных норм этого Закона противоречащими нормам федерального законодательства влечет за собой неправомерность применения трехкратного повышающего коэффициента при определении ставок земельного налога.

Таким образом, изменение Реутовским городским советом депутатов Московской области ранее установленных ставок лишь с 16.02.2005, то есть сохранение их утроенного размера на начало года, являлось незаконным.

Следовательно, нормативный акт, на который ссылался заместитель прокурора Московской области при заявлении иска по настоящему делу, не подлежал применению как основанный на нормах закона Московской области, признанного в установленном порядке не соответствующим нормативному акту, имеющему большую силу.

Поэтому выводы судов апелляционной и кассационной инстанций не соответствуют нормам материального права, а оспариваемые постановления как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.02.2009 по делу № А41-К1-651/08 Арбитражного суда Московской области отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 14.07.2008 оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов