



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10288/12

Москва

25 декабря 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., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Фабрика художественной упаковки» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Владимирской области от 19.09.2011 по делу № А11-8533/2010, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.04.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – открытого акционерного общества «Фабрика художественной упаковки» (истца) – Бикмаева Е.Ю., Воронина Е.Н., Чумаченко С.В.;

от государственного бюджетного учреждения культуры Владимирской области «Владимирская областная универсальная научная библиотека им. М. Горького» (ответчика) – Алясова Ю.В., Швецов И.Е.

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

Открытое акционерное общество «Фабрика художественной упаковки» (далее – фабрика) обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с иском к государственному учреждению культуры Владимирской области «Владимирская областная универсальная научная библиотека им. М. Горького» – правопродшественнику государственного бюджетного учреждения культуры Владимирской области «Владимирская областная универсальная научная библиотека им. М. Горького» – (далее – библиотека) и администрации города Владимира (далее – администрация) о признании отсутствующим зарегистрированного права постоянного (бессрочного) пользования библиотеки на земельный участок с кадастровым номером № 33:22:11 099:0005 общей площадью 2195 кв. метров, расположенный по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33, и обязанности администрации оформить за библиотекой право ограниченного пользования названным земельным участком.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление земельными ресурсами администрации города Владимира, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, Департамент имущественных и земельных отношений Владимирской области, Департамент по культуре

администрации Владимирской области, федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Владимирской области.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 19.09.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 19.04.2012 названные судебные акты оставил 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 фабрика просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение арбитражными судами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс), принять новый судебный акт.

Заявитель полагает, что спорный земельный участок, на котором расположено здание, занимаемое им и библиотекой, не может одновременно находиться в пользовании на праве аренды у него и на праве постоянного (бессрочного) пользования у библиотеки.

В отзыве на заявление библиотека просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене ввиду следующего.

Как усматривается из материалов дела, государственное унитарное предприятие Владимирской области «Владимирская областная типография» (далее – предприятие) с 1995 года на основании договора

аренды от 20.06.1995 № 1050 владело земельным участком площадью 4426 кв. метров, расположенным по адресу: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33, предоставленным для содержания здания типографии согласно распоряжению главы города Владимира от 08.06.1995 № 724-р.

На основании распоряжения председателя Комитета по управлению государственным имуществом администрации Владимирской области от 17.09.1997 № 1189 часть помещений в указанном здании была предоставлена библиотеке на праве оперативного управления (нежилые помещения № 16 – 24 общей площадью 888,3 кв. метра). Право оперативного управления зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 11.03.2008.

В 2003 году земельный участок разделен на два участка, на одном из которых (с кадастровым номером № 33:22:11 099:0005) площадью 2195 кв. метров расположено здание, занимаемое созданной на базе предприятия фабрикой и библиотекой.

Распоряжением главы города Владимира от 30.06.2003 № 1561-р (далее – распоряжение № 1561-р) прекращено право аренды предприятия на часть спорного участка с кадастровым номером № 33:22:11 099:0005 площадью 602 кв. метра, которая передана библиотеке в постоянное бессрочное пользование без выдела на местности, с разрешенным использованием – для содержания помещений библиотеки. Этим же распоряжением фабрике на праве аренды предоставлена другая часть земельного участка площадью 1593 кв. метра без выдела на местности, с разрешенным использованием – содержание производственных помещений типографии.

В распоряжении № 1561-р указано на расторжение договора аренды от 20.06.1995 № 1050.

В связи с выкупом предприятия как имущественного комплекса в 2006 году администрация с фабрикой 11.10.2006 заключила договор аренды № 10553М (зарегистрирован в ЕГРП 16.01.2007), согласно пункту 1.1 которого фабрике передан во владение и пользование весь спорный земельный участок площадью 2195 кв. метров, с определением арендной платы за фактически занимаемую площадь (1593 кв. метра).

Право пользования библиотеки на земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 01.11.2007 с указанием вида права – постоянное бессрочное пользование земельным участком площадью 2195 кв. метров, доля в праве 602/2195.

Фабрика, обращаясь с иском по настоящему делу, указывала на то, что спорный земельный участок является неделимым, он занят помещениями, которые принадлежат ей на праве собственности, а также библиотеке на праве оперативного управления. Библиотека как учреждение в силу прямого указания в статье 36 Земельного кодекса может обладать только правом ограниченного пользования земельным участком, но не правом постоянного (бессрочного) пользования. Истец также полагал невозможным наличие одновременно на один и тот же земельный участок права аренды и права постоянного бессрочного пользования за двумя субъектами.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, исходил из наличия у библиотеки в соответствии со статьей 20 Земельного кодекса права постоянного бессрочного пользования земельным участком, которое также в равной степени с другими правами на землю подлежит защите. Поскольку оспариваемое право библиотеки было зарегистрировано в установленном законом порядке, а распоряжение № 1561-р как основание его возникновения не было оспорено, суд с учетом положений статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) признал государственную регистрацию права

постоянного бессрочного пользования библиотеки доказательством его существования.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, принял также во внимание, что возникшее на основании распорядительного акта и в соответствии со статьей 20 Земельного кодекса право постоянного бессрочного пользования библиотеки на спорный земельный участок в установленном законом порядке не было прекращено.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов нижестоящих инстанций о том, что заявленный истцом иск не способен восстановить его права, и, учитывая необходимость соблюдения баланса интересов всех землепользователей спорного участка, счел, что признание заявленного по делу иска может привести лишь к аннулированию соответствующей записи в ЕГРП, но не к утрате библиотекой права пользования земельным участком на ином вещном праве – праве ограниченного пользования земельным участком.

Между тем судами не учтено следующее.

Заявленное истцом требование основано на пункте 52 совместного 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).

Указанный пункт предусматривает, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права

или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Суды при рассмотрении требования по существу не опровергли обстоятельства, указанные истцом, о том, что на один и тот же объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером № 33:22:11 099:0005 было одновременно зарегистрировано право постоянного бессрочного пользования библиотеки, а также право аренды фабрики, возникшее на основании договора аренды от 11.10.2006.

Это обстоятельство является основанием для применения пункта 52 постановления № 10/22 и разрешения в соответствии с его положениями возникшего между сторонами спора о правах на недвижимость.

Кроме того, как следует из доводов истца, заявляя об отсутствии у библиотеки права постоянного бессрочного пользования, он не отрицал наличие у нее другого права – ограниченного права пользования земельным участком, что прямо предусмотрено статьей 36 Земельного кодекса, и не имел в связи с этим намерений признать право на земельный участок только за собой или же истребовать его в единоличное владение. В силу этого, а также учитывая, что истец указывал на неделимость спорного земельного участка, на котором расположены помещения и фабрики, и библиотеки, он не мог воспользоваться иным способом оспаривания зарегистрированного права ответчика на этот участок.

Таким образом, поскольку пунктом 52 постановления № 10/22 предусмотрено, что целью иска о признании права отсутствующим является оспаривание зарегистрированного права или обременения другого лица, и при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, с учетом указанных истцом обстоятельств, его заинтересованности в разрешении спора о правах на спорный земельный участок, истец избрал соответствующий для этого способ защиты.

Отказывая в иске, суды мотивировали свой отказ ссылкой на положения пункта 1 статьи 20 Земельного кодекса, предусматривающего, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются в том числе государственным и муниципальным учреждениям.

Однако суды не учли, что на дату принятия распоряжения о предоставлении библиотеке спорного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования у предприятия уже существовало право аренды на весь спорный земельный участок.

Поскольку у истца право пользования спорным земельным участком возникло раньше, чем у библиотеки, которой было предоставлено не все здание, а лишь помещения в нем, суды с учетом доводов истца должны были разрешить вопрос о том, имеются ли основания для возникновения у библиотеки права постоянного (бессрочного) пользования участком в соответствии со статьей 20 Земельного кодекса или же при указанных обстоятельствах она вправе использовать земельный участок на ином праве, определенном статьей 36 Кодекса.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса предусмотрено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Кодексом.

Пункт 3 статьи 36 Земельного кодекса определяет особенности приобретения прав на неделимый земельный участок в зависимости от вида принадлежащего землепользователю вещного права на здание (помещения в нем), расположенное на таком участке.

Абзац первый пункта 3 названной статьи предусматривает, что если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют

право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

Абзац второй этого же пункта также позволяет приобрести неделимый земельный участок в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора в случае, если в здании, находящемся на нем, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения.

Абзац третий пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса при этом определяет, что казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения – правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

Из названных норм статьи 36 Кодекса следует, что в случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, принадлежат на праве собственности одному лицу и на праве оперативного управления государственному или муниципальному учреждению (казенному предприятию), эти лица вправе заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, но с указанием в нем на наличие у учреждения (казенного предприятия) права безвозмездного ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на занимаемые им помещения.

Таким образом, библиотека вправе с целью реализации имеющегося у нее упомянутого права пользования земельным участком вступить в договор аренды, что не должно препятствовать фабрике осуществлять права и обязанности арендатора земельного участка, надлежащим образом соблюдать согласованные условия договора, в том числе связанные с

необходимостью использования земельного участка фабрикой при эксплуатации занимаемых ею помещений. Поскольку спорный земельный участок занят зданием, в котором расположены помещения библиотеки и фабрики, арендная плата, уплачиваемая фабрикой, должна определяться с учетом площади принадлежащих ей помещений.

Суд первой инстанции, мотивируя отказ в иске, указал также на то, что спорный земельный участок был предоставлен библиотеке на праве постоянного (бессрочного) пользования на основании распоряжения № 1561-р, но оно не было признано недействительным в установленном законом порядке.

Между тем, поскольку оспаривание права по существу означает оспаривание основания его возникновения, в целях устранения спора о зарегистрированных правах разных лиц на один и тот же объект проверка соответствия закону указанного ненормативного акта должна быть произведена при рассмотрении настоящего иска.

Избранный судами подход, повлекший отказ в иске в том числе ссылкой на наличие у библиотеки государственной регистрации оспариваемого права, не способствует разрешению возникшего между сторонами спора о правах, устранению противоречия в сведениях ЕГРП о зарегистрированных правах и сомнений в их достоверности.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно [пункту 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Поскольку судами было отказано в иске полностью, в том числе по требованию, направленному на оформление администрацией права пользования библиотеки спорным неделимым земельным участком, при новом рассмотрении дела судам следует руководствоваться изложенной в

настоящем постановлении правовой позицией, сформированной в целях толкования и применения пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса.

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 2 части 1 статьи 305](#), [статьей 306](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Владимирской области от 19.09.2011 по делу № А11-8533/2010, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.04.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Владимирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов