



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7454/10

Москва

9 ноября 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., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Федерального агентства по управлению государственным имуществом о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 09.11.2009 по делу № А41-31964/09 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.04.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – Федерального агентства по управлению государственным имуществом – Мамедов А.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Юпитер Плюс» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконными действий Федерального агентства по управлению государственным имуществом в части отказа в заключении договора купли-продажи земельного участка № 62 с кадастровым номером 50:08:050427:0044, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, 37-й км автомагистрали Москва – Рига, жилой комплекс «Балтия», дом 62, и обязанности Росимущества совершить действия по устранению допущенного нарушения прав и свобод путем заключения этого договора.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области (далее – территориальное управление).

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.11.2009 требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.04.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора Росимущество просит отменить их как принятые в нарушение норм земельного законодательства, а также нарушающие единообразие в

толковании и применении арбитражными судами норм права и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, согласно договору купли-продажи от 09.10.2001, заключенному между гражданином Полиектовым В.А. и обществом, общество приобрело в собственность не завершённый строительством жилой дом (свидетельство о государственной регистрации права от 10.10.2001 серии 50 АГ № 419858).

Общество, полагая, что у него как собственника объекта недвижимого имущества в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) имеется право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной собственности и необходимого для эксплуатации этого объекта, обратилось с соответствующим заявлением в территориальное управление.

Согласно пункту 1 распоряжения территориального управления от 17.04.2009 № 187 обществу был предоставлен в собственность указанный земельный участок. Во исполнение пункта 2 данного распоряжения пакет документов общества был направлен в Росимущество для заключения договора купли-продажи земельного участка.

Росимущество, рассмотрев поступившие из территориального управления документы общества на приватизацию земельного участка общей площадью 1946 кв. метров с кадастровым номером 50:08:050427:0044, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, участок № 62, 37-й км автомагистрали Москва – Рига, жилой комплекс «Балтия»,

письмом от 30.06.2009 № 12/792 сообщило об отказе в предоставлении в собственность истребуемого земельного участка.

Не согласившись с отказом, общество обратилось с настоящими требованиями в арбитражный суд.

Суды первой и кассационной инстанций удовлетворили заявленные требования, полагая, что общество имеет право на выкуп в собственность земельного участка, поскольку на нем находится объект недвижимого имущества, принадлежащий ему на праве собственности.

Однако суды неправоммерно применили к взаимоотношениям сторон положения пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса, в соответствии с которым исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках, поскольку в территориальное управление с заявлением о выкупе земельного участка обратилось лицо, имеющее в собственности не завершенный строительством жилой дом.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса определен круг обладателей прав лишь на здания, строения, сооружения, которые могут приобрести в собственность земельный участок; к их числу не отнесены собственники не завершенных строительством зданий, строений или сооружений, так как эти объекты не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Удовлетворяя заявленные обществом требования, суды не применили толкование статьи 36 Земельного кодекса, содержащееся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены этих судебных актов.

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 Московской области от 09.11.2009 по делу № А41-31964/09 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.04.2010 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявленных требований общества с ограниченной ответственностью «Юпитер Плюс» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов