



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18545/10

Москва

21 июня 2011 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2010 по делу № А65-15941/2009-СА2-9 Арбитражного суда Республики Татарстан.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан – Назмиев А.Ф.;

от общества с ограниченной ответственностью «Кузкэй» – Жихарев Н.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кузкэй» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан; далее – регистрирующий орган), содержащегося в сообщении от 22.06.2009 № 30/031/2009-052, об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе пересечения автодороги № 1 и проспекта Автозаводский, с кадастровым номером 16:52:100102:12 по договору мены земельных участков от 26.03.2009 № 2-М и понуждении зарегистрировать переход права собственности и право собственности на эти участки.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечен Исполнительный комитет муниципального образования «Город Набережные Челны» (далее – исполнительный комитет).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.10.2009 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 29.03.2010 решение и постановление отменил, дело направил на новое рассмотрение.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.05.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2010 решение от 12.05.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 12.11.2010 решение от 12.05.2010 и постановление от 28.07.2010 отменил, требования удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции от 12.11.2010 в порядке надзора регистрирующий орган просит отменить его и отказать в удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемый судебный акт оставить без изменения.

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

Как видно из материалов дела, 02.03.2009 исполнительный комитет принял постановление № 861 об осуществлении мены находящегося в собственности общества земельного участка площадью 2472 кв. метра с кадастровым номером 16:52:020404:67, расположенного в районе бассейна «Дельфин», на земельный участок площадью 5000 кв. метров с кадастровым номером 16:52:100102:12 из земель населенных пунктов, расположенного в районе пересечения автодороги № 1 и проспекта Автозаводский, с видом разрешенного использования «под автозаправочный комплекс с автомойкой» на условиях равнозначности обмениваемых участков с учетом интересов сторон.

На основании данного постановления исполнительный комитет и общество 26.03.2009 заключили договор мены земельных участков № 2-М, в соответствии с которым комитет приобретает в собственность земельный участок с кадастровым номером 16:52:020404:67, а в собственность общества переходит земельный участок с кадастровым номером 16:52:100102:12. Из пункта 2.6 договора следует, что общество имеет право возводить на полученном в собственность земельном участке здания, строения, сооружения согласно целевому назначению участка и его разрешенному использованию.

В соответствии с передаточным актом от 26.03.2009 состоялась передача указанных участков.

Стороны договора мены 31.03.2009 обратились в регистрирующий орган с совместным заявлением о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на эти земельные участки. Сообщением регистрирующего органа от 22.06.2009 № 30/031/2009-052 в государственной регистрации прав отказано, поскольку при получении земельного участка по договору мены нарушен порядок предоставления земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов.

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

Суды установили, что для земельного участка с кадастровым номером 16:52:100102:12 площадью 5000 кв. метров из земель населенных пунктов, расположенного в районе пересечения автодороги № 1 и проспекта Автозаводский, право государственной собственности на который не разграничено, установлен вид разрешенного использования «под автозаправочный комплекс с автомойкой». В соответствии с материалами дела на указанном земельном участке отсутствуют объекты недвижимости.

Земельный участок с кадастровым номером 16:52:020404:67 площадью 2472 кв. метра принадлежит на праве собственности обществу, для него также установлен вид разрешенного использования «под автозаправочную станцию».

При подписании договора мены стороны определили, что земельные участки равнозначны.

Суды первой и апелляционной инстанций признали, что отказ регистрирующего органа является правомерным, поскольку заявителями не представлены доказательства соблюдения процедуры, установленной статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), по предоставлению земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и удовлетворил заявленные требования, полагая, что у регистрирующего органа отсутствовали правовые основания для принятия оспариваемого решения, поскольку договор мены земельными участками заключен в соответствии с требованиями земельного и гражданского законодательства.

Однако выводы суда кассационной инстанции являются ошибочными.

Согласно статье 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при проведении государственной регистрации прав должна осуществляться правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.

В силу статьи 17 указанного Закона основанием для государственной регистрации прав могут служить договоры и другие сделки в отношении

недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством.

В качестве основания возникновения прав на земельные участки стороны представили в регистрирующий орган договор мены от 26.03.2009 № 2-М, заключенный между частным и публичным собственниками, по условиям которого земельный участок с кадастровым номером 16:52:100102:12, предназначенный для строительства, передан в собственность общества.

Согласно статье 129 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в соответствии с земельным законодательством.

В силу статьи 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Исходя из пункта 4 названной статьи предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: проведение работ по формированию земельного участка: выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета этого земельного участка; определение разрешенного использования земельного участка; принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или

предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (пункт 5 статьи 30 Земельного кодекса) начинается с выбора земельного участка и принятия в порядке, установленном статьей 31 Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Договор мены от 26.03.2007 № 2-Н заключался в отношении земельных участков, сведения о которых учтены в Государственном кадастре недвижимости, что подтверждается присвоением им кадастровых номеров. То есть указанные участки сформированы в порядке, установленном действующим законодательством. Между тем согласно пункту 2 статьи 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Кодекса.

Таким образом, заключение договора мены направлено на получение права на земельный участок в нарушение положений статьи 30 Земельного кодекса. Этот договор в силу статьи 168 Гражданского кодекса является ничтожным и не порождает юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с его недействительностью (пункт 1 статьи 167 Гражданского кодекса).

При названных обстоятельствах суд кассационной инстанции неправоммерно отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и удовлетворил требования общества, поэтому обжалуемое постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2010 как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно

пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2010 по делу № А65-15941/2009-СА2-9 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 12.05.2010 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов