



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14649/08

Москва

9 апреля 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление мэрии города Ярославля о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ярославской области от 03.03.2008 по делу № А82-251/2008-14 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.09.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – мэрии города Ярославля (заинтересованного лица) – Бураков Б.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Арверон» – Смирнов А.Е.;

от Управления земельных ресурсов мэрии города Ярославля (заинтересованного лица) – Бураков Б.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Арверон» (далее – общество «Арверон», общество) обратилось в Арбитражный суд Ярославской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления земельных ресурсов мэрии города Ярославля в предоставлении обществу права выкупа земельных участков площадью 26 074 и 40 857 кв. метров, расположенных по адресу: г. Ярославль, 1-й Промышленный пр., д. 14, по цене, установленной пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса, Закон).

В качестве заинтересованных лиц к участию в деле были привлечены Управление земельных ресурсов мэрии города Ярославля и мэрия города Ярославля.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 03.03.2008 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 18.06.2008 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 22.09.2008 отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил без изменения решение суда первой инстанции.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции мэрия города Ярославля просит их отменить, полагая, что позиция судов основана на неправильном толковании законодательства и противоречит сложившейся судебной арбитражной практике.

В отзыве на заявление общество «Арверон» просит оставить оспариваемые 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 заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Общество «Арверон» является собственником производственных зданий, расположенных по адресу: г. Ярославль, 1-й Промышленный пр., 14, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 22.12.2006 и от 23.12.2006.

Объекты недвижимости расположены на земельных участках площадью 26 074 и 40 857 кв. метров.

Право собственности на производственные здания перешло к обществу «Арверон» от ООО «Ярхимпромстрой-Заказчик» на основании акта приема-передачи имущества в качестве вклада в уставный капитал от 01.11.2006.

ООО «Ярхимпромстрой-Заказчик» приобрело производственные здания у ООО «Ярхимпромстрой-Девелопер», а первоначальным собственником этих объектов недвижимости являлось ОАО «Ярхимпромстрой», созданное в результате приватизации на основании плана приватизации государственного имущества треста «Ярхимпромстрой», утвержденного 11.12.1992.

В декабре 2007 года общество «Арверон» обратилось в Управление земельных ресурсов мэрии города Ярославля с заявлением о выкупе земельных участков по основанию, предусмотренному пунктом 1 статьи 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса.

Письмом от 25.12.2007 № 03-05/9612 Управление земельных ресурсов мэрии города Ярославля, сославшись на указанную норму Закона, сообщило обществу «Арверон» об отсутствии у него права выкупа земельных участков по льготной цене (2,5 процента от кадастровой стоимости), так как

производственные здания приобретены заявителем не из государственной или муниципальной собственности.

Считая, что ответ управления не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы, общество обратилось в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из буквального и системного толкования пункта 1 статьи 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса и пришел к выводу о том, что право приватизации земельных участков по льготной цене распространяется не только на первых собственников приватизированных зданий, строений и сооружений, но и на последующих.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении заявленного требования, так как счел, что Закон о введении в действие Земельного кодекса не позволяет применить к обществу «Арверон» льготный порядок определения цены выкупа земельных участков, поскольку право собственности на производственные здания перешло к нему не из государственной, а из частной собственности.

Суд кассационной инстанции признал ошибочным толкование судом апелляционной инстанции пункта 1 статьи 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса, отменил его постановление и оставил в силе решение суда первой инстанции.

В силу части 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации юридические лица, имеющие в собственности здания, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с названным Кодексом.

Согласно пункту 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации,

стороны должны руководствоваться Законом о введении в действие данного Кодекса, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

Пунктом 1 статьи 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса (в редакции от 24.07.2007) установлен субъектный состав лиц, которым до 01.01.2010 осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

К этим лицам относятся:

коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности;

граждане и некоммерческие организации, являющиеся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений и сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не предусмотрен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

При приобретении этими лицами земельных участков, на которых расположены принадлежащие им здания, строения, сооружения, их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

20 процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 млн. человек;

2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

Из содержания приведенной нормы следует, что ее действие распространяется на собственников строений, зданий, сооружений, находившихся ранее в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, для приобретения собственником такого объекта недвижимости земельного участка по льготной цене, установленной пунктом 1 статьи 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса, достаточно установить факт отчуждения недвижимого имущества в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий.

При данных обстоятельствах суды первой и кассационной инстанций сделали обоснованный вывод о том, что общество «Арверон» относится к категории собственников, для которых действует льготная цена выкупа земельного участка в силу пункта 1 статьи 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса (в редакции от 24.07.2007), поскольку здания на спорном земельном участке ранее были приобретены в процессе приватизации государственного имущества.

Суды первой и кассационной инстанций обоснованно удовлетворили заявленное требование, поэтому оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305 и статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ярославской области от 03.03.2008 по делу № А82-251/2008-14 и постановление Федерального арбитражного суда

Волго-Вятского округа от 22.09.2008 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление мэрии города Ярославля оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А.Иванов