



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12955/11

Москва

3 апреля 2012 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., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Промышленный транспорт» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Хакасия от 08.11.2010 по делу № А74-2987/2010, постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.02.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Промышленный транспорт» (истца) – Замкина О.М., Любимцева Н.И.;

от Российской академии сельскохозяйственных наук (третьего лица) – Айдиев Р.А., Иванов Д.А.

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

Закрытое акционерное общество «Промышленный транспорт» (далее – общество «Промтранс», общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Хакасия с заявлением о признании незаконными действий Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия (далее – управление), выразившихся в отказе в предоставлении обществу «Промтранс» в аренду двух земельных участков: площадью 171 700 кв. метров с кадастровым номером 19:10:100504:0004, категории земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, 1 км южнее д. Курганная; площадью 20 586 кв. метров с кадастровым номером 19:10:100504:0005 (в настоящее время 19:10:100503:64), категории земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Усть-Абаканский район, в 7 км юго-западнее д. Курганная, а также об обязанности управления принять решение о предоставлении указанных земельных участков в аренду.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Российская академия сельскохозяйственных наук (далее – Россельхозакадемия), государственное научное учреждение «Научно-исследовательский институт аграрных проблем Хакасии Российской академии сельскохозяйственных наук» (далее – институт), Федеральное

агентство по управлению государственным имуществом.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 08.11.2011 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.02.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 20.06.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора общество «Промтранс» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении его требований.

В отзыве на заявление Россельхозакадемия просит удовлетворить заявление общества «Промтранс».

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции ввиду следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, на основании вступивших в законную силу решений Арбитражного суда Республики Хакасия от 16.10.2002 по делу № А74-2501/02-К1 (с учетом определения от 12.11.2002) и от 01.10.2003 по делу № А74-2750/03-К1 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) за обществом «Промтранс» 18.12.2002 и 21.01.2004 зарегистрировано право собственности на участок 4/1 подъездного железнодорожного пути угольного участка № 8 протяженностью 7 961,8 метра, расположенный по адресу: Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, в 1 км юго-западнее д. Курганная, лит. В, и на

соединительный железнодорожный путь № 10 между станциями «Породная-Южная» протяженностью 2 948 метров, расположенный по адресу: Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, в 7 км южнее д. Курганная, лит. В.

В связи с окончанием срока действия договоров аренды, заключенных обществом «Промтранс» с муниципальным образованием «Солнечный сельсовет», и внесением Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ изменений в пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса) в части предоставления муниципальным районам права распоряжения земельными участками постановлением главы муниципального образования «Усть-Абаканский район» (далее – муниципальное образование) от 21.03.2007 № 368-п обществу предоставлены в аренду сроком на пять лет земельные участки: с кадастровым номером 19:10:100504:0004 – для размещения участка № 4/1 железнодорожного пути угольного участка № 8, с кадастровым номером 19:10:100504:0005 – для размещения соединительного железнодорожного пути № 10.

На основании этого постановления между муниципальным образованием в лице администрации и обществом «Промтранс» 22.03.2007 заключены договоры аренды указанных земельных участков сроком на пять лет. Участки в тот же день переданы обществу по актам.

Договоры аренды зарегистрированы в ЕГРП 14.06.2007 и 03.07.2007.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 12.03.2009 по делу № А74-299/2009 постановление администрации муниципального образования от 21.03.2007 № 368-п признано недействительным как противоречащее статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьям 9, 17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее –

Земельный кодекс), статье 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса, поскольку названные земельные участки относятся к федеральной собственности, а муниципальное образование не вправе было распоряжаться ими и передавать их в аренду обществу «Промтранс».

Указанным решением, а также судебными актами, вынесенными по настоящему делу, установлено, что спорные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет в 2002 году, образованы из земельного участка площадью 36 214 гектаров с кадастровым номером 19:10:990101:58, поставленного на государственный кадастровый учет 01.04.2004.

Данный земельный участок был передан институту распоряжением администрации Усть-Абаканского района от 22.06.1994 № 220-р на основании постановления Верховного Совета Республики Хакасия от 02.09.1992 № 95-п «О передаче земель опытно-производственных хозяйств и опытно-производственных участков Институту аграрных проблем Хакасии» в постоянное (бессрочное) пользование.

На основании упомянутого распоряжения институту выдан государственный акт на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Институт является государственным научным учреждением, создан на основании распоряжения Совета министров РСФСР от 30.04.1991 № 398-р и приказа Россельхозакадемии от 08.05.1991 № 23-пк, зарегистрирован распоряжением администрации Усть-Абаканского района 15.01.1993.

Указав, что решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 12.03.2009 по делу № А74-299/2009 на спорные земельные участки признано право федеральной собственности, общество «Промтранс» обратилось в управление с заявлением о предоставлении ему этих участков в аренду.

Управление письмом от 27.04.2010 № 1778 сообщило обществу, что испрашиваемые земельные участки не изъяты из постоянного (бессрочного) пользования института в установленном законом порядке, поэтому оно не вправе принимать решение о предоставлении в аренду этих участков, и рекомендовало обществу обратиться в Президиум Россельхозакадемии.

Считая отказ управления в предоставлении в аренду данных земельных участков не соответствующим статье 36 Земельного кодекса, общество «Промтранс» обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении требований, суды трех инстанций исходили из того, что право постоянного (бессрочного) пользования института земельным участком с кадастровым номером 19:10:990101:58 не прекращено в порядке, установленном статьей 45 Земельного кодекса. Управление не обладает полномочиями по распоряжению спорными земельными участками, поскольку в силу пункта 5 статьи 6 Федерального закона от 23.08.1996 № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» (в редакции Федерального закона от 04.12.2006 № 202-ФЗ, действовавшей на момент вынесения управлением оспариваемого отказа; далее – Закон о науке) распоряжение этими участками должно осуществляться на основании решения Россельхозакадемии при наличии согласия федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на распоряжение объектами федеральной собственности.

Между тем судами необоснованно применен не подлежащий применению к спорным правоотношениям абзац третий пункта 5 статьи 6 Закона о науке.

Согласно пункту 5 статьи 6 Закона о науке научные организации, организации научного обслуживания и социальной сферы Российской академии наук, ее региональных отделений и отраслевых академий наук

владеют, пользуются и распоряжаются федеральным имуществом, переданным указанным организациям в оперативное управление или в хозяйственное ведение в соответствии с законодательством Российской Федерации, Законом о науке и уставами.

Перечисленные организации имеют право сдавать в аренду без права выкупа временно не используемое и находящееся в федеральной собственности имущество, в том числе недвижимое, на основании решения соответствующей академии наук, которое должно быть согласовано с соответствующим федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на управление и распоряжение объектами федеральной собственности.

Из системного толкования абзацев первого – третьего пункта 5 статьи 6 Закона о науке следует, что приведенный в абзаце третьем порядок распоряжения касается федерального имущества, в том числе недвижимого, переданного указанным организациям в оперативное управление или в хозяйственное ведение, и не подлежит применению в отношении земельных участков, закрепленных за названными организациями Российской академии наук и отраслевых академий наук, в постоянное (бессрочное) пользование.

Кроме того, согласно пункту 4 статьи 20 Земельного кодекса лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

В пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что после введения в действие Земельного кодекса лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Указанный вывод подтвержден также в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.06.2011 № 1744/11, от 18.05.2010 № 448/10, от 18.05.2010 № 437/10.

При таких обстоятельствах вывод судов о том, что распоряжение упомянутыми земельными участками осуществляется на основании решения Россельхозакадемии при наличии согласия управления, является неправомерным.

Общество «Промтранс» обоснованно обратилось с заявлением в управление, поскольку Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Положением о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия, утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 63, на управление возложены полномочия Российской Федерации по распоряжению спорными земельными участками, относящимися в силу статей 9, 29 Земельного кодекса к федеральной собственности.

Также в своем отказе управление рекомендовало обществу обратиться в Россельхозакадемию в связи с необходимостью прекращения права постоянного (бессрочного) пользования института этими участками.

Суды согласились с данным основанием отказа и пришли к выводу, что для предоставления земельных участков в аренду обществу «Промтранс» право постоянного (бессрочного) пользования института испрашиваемыми земельными участками подлежит прекращению, а общество, заинтересованное в получении их в аренду, должно обратиться с просьбой к институту и Россельхозакадемии с тем, чтобы институт отказался от права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в добровольном порядке по правилам пункта 1 статьи 45, пунктов 3 – 6 статьи 53 Земельного кодекса.

Между тем из пункта 1 статьи 45 и статьи 53 Земельного кодекса следует, что при прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком путем отказа землепользователя от этого права правообладатель подает соответствующее заявление в орган, уполномоченный распоряжаться земельным участком от имени собственника, который принимает решение о прекращении права и обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права.

Земельный кодекс не содержит норм, обязывающих заинтересованное лицо обратиться к правообладателю за истребованием у него отказа от права.

Таким образом, суды необоснованно указали заявителю на необходимость обращения в Россельхозакадемию и к институту за истребованием отказа от права постоянного (бессрочного) пользования упомянутыми земельными участками.

Кроме того, общество «Промтранс» является собственником строений, расположенных на земельном участке, находящемся в федеральной собственности и закрепленном на праве постоянного (бессрочного) пользования за лицом, не являвшимся продавцом этих объектов.

В силу статьи 552 Гражданского кодекса и пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса у собственника здания, строения, сооружения возникает право на земельный участок, занятый объектом недвижимости и необходимый для его использования.

Из пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса следует, что собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или

приобретение их в аренду у публичного собственника, а не у обладателя права постоянного (бессрочного) пользования ими.

Данное право является исключительным, то есть никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого таким зданием, строением, сооружением, либо на приобретение этого участка в аренду.

Аналогичная правовая позиция сформулирована в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 1489/11, № 3771/11 и № 4275/11.

При наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду, прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется.

Однако судами при рассмотрении настоящего дела не исследован вопрос о площади испрашиваемых обществом земельных участков, занятых объектами недвижимости и необходимых для их использования, которые определяются, как следует из абзаца второго пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса, с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Республики Хакасия от 08.11.2010 по делу № А74-2987/2010, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.02.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Хакасия.

Председательствующий

А.А. Иванов