



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5944/12

Москва

25 сентября 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления закрытого акционерного общества «Тандер» и общества с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.02.2012 по делу № А41-13664/07 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Тандер» – Семенюк М.А.;

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» – Ламова М.В., Рыбачек О.Ф.;

от прокуратуры Западного военного округа – Веретина Е.П., Гаврилов А.В.;

от Министерства обороны Российской Федерации – Соколова С.Ю., Старостин А.Л.;

от гражданина Атрошенко В.В. – Зиновьев А.Г.;

от общества с ограниченной ответственностью «ИжБытХим» – Имедашвили А.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Заместитель военного прокурора Московского военного округа (правопредшественник заместителя военного прокурора Западного военного округа; далее – прокурор) и Министерство обороны Российской Федерации (далее – министерство) обратились в Арбитражный суд Московской области с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – управление), специализированному государственному учреждению при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества» (правопредшественнику Федерального агентства по управлению государственным имуществом; далее – РФФИ), обществу с ограниченной ответственностью «ИРОН Интернешнл» (далее – общество «ИРОН Интернешнл») о признании недействительным заключенного на основании распоряжения управления от 07.06.2004 № 139 между РФФИ и обществом «ИРОН Интернешнл» договора от 28.06.2004 № Д/04-051/365 купли-продажи (далее – договор от 28.06.2004) земельного участка площадью 11 066 кв. метров с

кадастровым номером 50:09:008 01 01:0006, расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, Высшие офицерские курсы «Выстрел», и обязанности общества «ИРОН Интернешнл» возвратить указанный земельный участок в собственность Российской Федерации.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены федеральное государственное военное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Военный учебно-научный центр Сухопутных войск «Общевойсковая академия Вооруженных сил Российской Федерации», открытое акционерное общество «Бамо-Флоат-Гласс», общество с ограниченной ответственностью «Элиотпромстрой XXI», общество с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее – банк), закрытое акционерное общество «Тандер» (далее – общество «Тандер»), общество с ограниченной ответственностью «ИжБытХим», общество с ограниченной ответственностью «Авиатехинвест», граждане Якимов А.Е., Гончарова И.В., Атрошенко В.В., Самсонов Г.А., Манукян С.Г., Агаронян А.Ж., Суздаль Р.М., Кесоян М.А., Беликова Г.Г.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.01.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.06.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Московской области от 15.07.2010 иск удовлетворен.

Десятый арбитражный апелляционный суд определением от 23.05.2011 перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дел в суде первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2011 решение от 15.07.2010 отменено; суд признал недействительным договор от 28.06.2004 и обязал общество «ИРОН Интернешнл» возвратить Российской Федерации в лице министерства указанный земельный участок, Росимущество – возвратить названному обществу денежные средства, уплаченные по упомянутому договору.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.02.2012 оставил постановление от 27.10.2011 без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений от 27.10.2011 и от 03.02.2012 банк просит их отменить, в иске отказать; общество «Тандер» просит отменить указанные акты в части применения последствий недействительности ничтожной сделки и отказать в этой части иска. Заявители ссылаются на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права и полагают, что судами неправильно применены нормы материального права, в частности пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) о возврате сторонами полученного по сделке, нарушены нормы процессуального права. Заявители не согласны с выводом судов, что собственники квартир многоквартирного жилого дома, возведенного на упомянутом земельном участке, не приобрели право общей долевой собственности на этот участок.

В отзыве на заявления министерство просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Прокурор в отзыве на заявления просит отменить обжалуемые судебные акты в части применения последствий недействительности сделки и принять в этой части новый судебный акт.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и объяснениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что постановления от 27.10.2011 и от 03.02.2012 подлежат отмене в части ввиду следующего.

Обществом «ИРОН Интернешнл» (покупателем) на основании договора о продаже высвобождаемого военного имущества от 20.01.2004 № 24-1/109, заключенного с РФФИ (продавцом), приобретен объект незавершенного строительства – здание гарнизонного Дома офицеров общей площадью 2673,8 кв. метра, расположенное по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ВОК «Выстрел», ранее находившееся в оперативном управлении Квартирно-эксплуатационного управления города Москвы.

Право собственности общества «ИРОН Интернешнл» на указанный объект недвижимости зарегистрировано в установленном законом порядке.

Постановлением главы Солнечногорского района Московской области от 26.04.2004 № 1661 (далее – постановление № 1661) утвержден проект границ земельного участка площадью 1,11 гектара, разрешенный вид использования: под строительство многоэтажного жилого дома, предоставляемого в аренду, с предварительным согласованием места размещения объекта.

Распоряжением управления от 07.06.2004 № 139 обществу «ИРОН Интернешнл» предоставлен в собственность земельный участок из земель поселений общей площадью 11 066 кв. метров с кадастровым номером 50:09:008 01 01:0006, находящийся по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ВОК «Выстрел» (далее – спорный земельный участок), с разрешенным использованием: под строительство многоэтажного жилого дома в соответствии с проектом границ, утвержденным постановлением № 1661.

На основании указанного распоряжения управления между РФФИ (продавцом) и обществом «ИРОН Интернешнл» (покупателем) заключен договор от 28.06.2004, согласно которому продавец передал покупателю в собственность спорный земельный участок.

Право собственности общества «ИРОН Интернешнл» на этот земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке 02.07.2004.

Ссылаясь на то, что договор от 28.06.2004 заключен в нарушение требований действующего законодательства, прокурор и министерство обратились в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции, поддержанный судом кассационной инстанции, пришел к следующим выводам.

Договор от 28.06.2004 заключен на основании распоряжения управления от 07.06.2004 № 139 и постановления № 1661, признанных недействительными вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 12.04.2006 по другому делу. Названный договор заключен в нарушение положений статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем является недействительной сделкой на основании статьи 168 Гражданского кодекса.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса приобретение имущества по недействительной сделке порождает обязательство его возврата.

Поскольку договор от 28.06.2004 признан недействительным, каждая из сторон обязана вернуть все полученное по сделке: общество «ИРОН Интернешнл» обязано возвратить спорный земельный участок Российской Федерации в лице министерства, а Российская Федерация в лице Росимущества обязана возвратить обществу «ИРОН Интернешнл» денежные средства, уплаченные по данному договору.

Несмотря на то, что на спорном земельном участке построен и введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, суды пришли к

выводу, что права собственников помещений данного многоквартирного жилого дома не могут быть нарушены применением указанных последствий недействительности сделки.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, при применении последствий недействительности сделки стороны должны быть возвращены в то имущественное положение, которое имело место до исполнения этой сделки. Как усматривается из материалов дела, на спорном земельном участке находится введенный в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, квартиры в котором принадлежат на праве собственности юридическим и физическим лицам.

Предметом договора от 28.06.2004 является спорный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства – зданием гарнизонного Дома офицеров. На этом земельном участке в настоящее время, как и на момент рассмотрения судами спора, расположен иной объект недвижимости – многоквартирный жилой дом – и данный земельный участок не может быть возвращен истцу в первоначальном состоянии, существовавшем на момент совершения сделки.

Кроме того, спорный земельный участок в настоящее время, как и на момент рассмотрения судами спора, находится во владении не общества «ИРОН Интернешнл», являющегося стороной договора от 28.06.2004, а иных лиц – собственников квартир в многоквартирном жилом доме. Переход во владение этих лиц земельного участка, занятого жилым домом

и необходимого для его эксплуатации, свидетельствует о невозможности применения между сторонами последствий недействительности сделки в виде возвращения спорного земельного участка в собственность Российской Федерации, следовательно, вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о возможности применения двусторонней реституции ошибочен.

Вывод названных судов о том, что права собственников квартир многоквартирного жилого дома не нарушаются двусторонней реституцией, не основан на нормах действующего законодательства.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Право общей долевой собственности на земельный участок возникает у собственников квартир вне зависимости от того, на государственной, муниципальной или частной земле осуществлялось строительство многоквартирного жилого дома. Возникновение права общей долевой собственности влечет прекращение прав прежнего собственника на земельный участок.

Действующее законодательство не отождествляет понятия земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, и земельного участка, необходимого для его эксплуатации; размеры указанных земельных участков могут не совпадать.

Исследовав судебные акты, материалы дела и заявления лиц, участвующих в деле, Президиум пришел к выводу о недоказанности в настоящем случае несовпадения размеров земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, и земельного участка, необходимого для его эксплуатации.

Поскольку спорный земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет 24.02.2004, то есть до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники квартир в указанном многоквартирном жилом доме приобрели право собственности на весь этот земельный участок на основании пункта 2 статьи 16 Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ. Таким образом, спорный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности третьим лицам, что исключает возможность его реституции как последствия недействительности договора купли-продажи.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части применения последствий недействительности сделки, так как судами апелляционной и кассационной инстанций неправильно применены нормы материального права, что нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 Десятого арбитражного апелляционного суда

от 27.10.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.02.2012 по делу № А41-13664/07 Арбитражного суда Московской области в части применения последствий ничтожности договора купли-продажи земельного участка отменить. В отмененной части в иске отказать.

В остальной части указанные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов