



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1039/13

Москва

2 июля 2013 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., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Востокморсервис» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 01.08.2012 по делу № А51-11274/2012, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.12.2012 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края – Подольский А.С.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Востокморсервис» (далее – общество «Востокморсервис», общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконным решения Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (в настоящее время – Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края; далее – департамент) от 05.03.2012 № 29/02/02-13/4664 об отказе в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 25:28:030003:385, площадью 480 кв. метров, расположенного по адресу: Приморский кр., г. Владивосток, ул. Калинина, 204а, и о понуждении департамента в течение двух месяцев со дня вступления судебного акта в законную силу принять решение о предоставлении в собственность общества указанного земельного участка и направить ему проект договора купли-продажи.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 01.08.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 27.12.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

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

В отзыве на заявление департамент просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и в выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене ввиду следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.03.2011 и акта приема-передачи от 04.04.2011 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за обществом зарегистрировано право собственности на сооружение – причал бухты «Диомид» длиной 25 метров, лит. П, инвентарный номер 05:401:002:000235280, расположенный по адресу: Приморский кр., г. Владивосток, ул. Калинина, 204а (свидетельство о государственной регистрации права от 26.04.2011 серии 25-АБ № 596110).

Федеральным агентством морского и речного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (далее – Росморречфлот) указанному объекту недвижимости – объекту транспортной инфраструктуры «Перегрузочный комплекс ООО «Востокморсервис» присвоена III категория в соответствии с требованиями части 1 статьи 6 Федерального закона от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспортной безопасности» и приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 21.02.2011 № 62 «О Порядке установления количества категорий и критериев категорирования объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств компетентными органами в области обеспечения транспортной безопасности».

Из подпункта «з» пункта 1 распоряжения Правительства Российской Федерации от 04.09.2010 № 1462-р «Об установлении границ морского порта Владивостока (Приморский край)», распоряжения Росморречфлота от 15.11.2010 № АД-332-р «О внесении сведений о морском порте

Владивосток в Реестр морских портов Российской Федерации», приказа Федерального агентства железнодорожного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 21.05.2010 № 194 «О внесении ООО «Востокморсервис» в алфавитный список речных и морских портов и пунктов, включенных в прямое смешанное железнодорожно-водное сообщение, а также пунктов перевалки грузов с железных дорог на водные пути и обратно тарифного руководства № 4», извещения Росморречфлота от 20.02.2011 № 0168/пс о соответствии оценки охраны и плана охраны портового средства требованиям Международного кодекса по охране судов и портовых средств, письма федерального государственного учреждения «Администрация морского порта Владивосток» от 25.11.2010 следует, судами установлено и участвующими в деле лицами не оспаривается, что территория портового комплекса общества включена в границы морского порта Владивосток как участок № 8.

В ответ на заявление общества от 21.12.2011 департамент 05.03.2012 отказал в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность, поскольку большая часть этого участка находится в береговой полосе Японского моря, которая согласно части 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации (далее – Водный кодекс) и пункта 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) приватизации не подлежит.

Общество оспорило данный отказ в арбитражный суд по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что испрашиваемый земельный участок расположен под гидротехническими сооружениями – береговым укреплением и причалом, находящимися в пределах береговой полосы моря, приватизация которой запрещена в силу пункта 8 статьи 27 Земельного кодекса.

Руководствуясь пунктом 8 статьи 27, статьей 90 Земельного кодекса, частью 6 статьи 6 Водного кодекса, суд кассационной инстанции признал необоснованным указанный вывод судов первой и апелляционной инстанций, поскольку береговая полоса общего пользования на территории морского порта не устанавливается.

Президиум считает данный вывод суда кассационной инстанции верным, соответствующим приведенным нормам права.

В то же время, истолковав во взаимосвязи подпункты 7, 10 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса, часть 4 статьи 28 Федерального закона от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о морских портах), статью 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности), суд кассационной инстанции пришел к выводу, что общество не имеет права на приобретение испрашиваемого земельного участка в собственность, поскольку не является инвестором, понесшим затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение гидротехнических сооружений, расположенных в границах территории порта.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 2 статьи 27 Земельного кодекса земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с подпунктами 7 и 10 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в том числе

предоставленные для нужд морских портов и расположенные под объектами гидротехнических сооружений.

В силу пункта 4 статьи 28 Земельного кодекса не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

В пункте 8 статьи 28 Закона Российской Федерации от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» также установлено, что отчуждению не подлежат земельные участки в составе земель транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности в морских портах, речных портах, аэропортах или отведенные для их развития, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 90 Земельного кодекса в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки, в том числе для размещения морских и речных портов, причалов, пристаней и гидротехнических сооружений.

Причал является портовым гидротехническим сооружением (статья 4 Закона о морских портах).

В силу части 3 статьи 29 Закона о морских портах объекты инфраструктуры морского порта, указанные в части 2 этой статьи, в том

числе причалы, созданные или приобретенные за счет средств юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, могут находиться в их собственности. Действие данной части распространяется также на объекты инфраструктуры морского порта, находящиеся во владении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей и созданные или приобретенные ими до дня вступления в силу названного Закона.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют собственники зданий, строений, сооружений. Это право осуществляется ими в порядке и на условиях, установленных Земельным кодексом и федеральными законами (пункт 1 статьи 36 Земельного кодекса).

Согласно части 4 статьи 28 Закона о морских портах земельные участки в границах территории морского порта, занятые портовыми гидротехническими сооружениями, созданными или приобретенными за счет средств инвесторов (индивидуальных предпринимателей или юридических лиц), а также земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для осуществления деятельности в морском порту и принадлежащими на праве собственности индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, могут находиться в их собственности (за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных организаций в силу части 2 статьи 28 этого Закона).

Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что право на приватизацию испрашиваемого земельного участка у общества отсутствует, так как оно не является инвестором и на него не распространяются положения части 4 статьи 28 Закона о морских портах.

Однако этот вывод суда кассационной инстанции является ошибочным, так как он сделан без учета толкования Высшим

Арбитражным Судом Российской Федерации понятий «инвестиции» и «инвестор».

Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, связанные с толкованием положений Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 (в редакции Федерального закона от 19.07.2011 № 248-ФЗ) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Закона об инвестиционной деятельности сформулированы в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – постановление № 54).

Термины «инвестиции», «инвестиционная деятельность», «инвестиционный договор» не имеют своего собственного строгого юридического содержания и обычно используются в законодательстве в качестве общего обозначения для целой группы различных гражданско-правовых сделок, имеющих своей целью приобретение имущественных прав на возмездной основе. Из пунктов 4–7, 11 постановления № 54 следует, что экономическим понятием «инвестиционные сделки» обозначаются, например, договоры купли-продажи, договоры участия в долевом строительстве, договоры подряда, договоры простого товарищества. Однако суды при разрешении споров, возникающих из договоров, поименованных сторонами как «инвестиционные», должны устанавливать их правовую природу и применять положения Гражданского кодекса Российской Федерации о соответствующих договорах. Необходимость выявления гражданско-правовой природы договоров, именуемых сторонами как «инвестиционные», выражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4784/11 и от 24.01.2012 № 11450/11.

При разрешении вопроса о наличии у общества «Востокморсервис» права на выкуп испрашиваемого земельного участка суд кассационной

инстанции исходил из ошибочного вывода, что право на приватизацию земельных участков, занятых портовыми гидротехническими сооружениями, имеют только лица, понесшие затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение таких сооружений. Между тем в части 4 статьи 28 Закона о морских портах прямо указано, что такое право предоставлено также юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – собственникам портовых гидротехнических сооружений, приобретенных за их счет.

Смысл названной нормы Закона заключается в предоставлении права любому лицу, являющемуся собственником искусственных объектов недвижимости – портовых гидротехнических сооружений, зданий, строений, сооружений, используемых для осуществления деятельности в морском порту, – приобрести в собственность земельный участок, на котором расположен соответствующий объект.

Соединение у одного лица прав на земельный участок и на расположенный на нем объект недвижимости является одной из важнейших задач регулирования отношений, связанных с предоставлением земельных участков. Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов выражен в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 и в статье 36 Земельного кодекса, поэтому именно он должен рассматриваться судами как определяющий смысл нормы части 4 статьи 28 Закона о морских портах.

Ограничительно истолковав положения части 4 статьи 28 Закона о морских портах, суд существенно сузил возможность реализации этого принципа.

Таким образом, департамент необоснованно отказал обществу в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность за плату по указанным основаниям.

Вместе с тем из распоряжения Управления градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока от 06.10.2011 № 2312,

кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка и доводов департамента следует, что этот участок расположен в запретном районе.

Исходя из положений пункта 2, подпункта 5 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд являются землями, ограниченными в обороте. Указанные земли не передаются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 93 Земельного кодекса землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом, федеральными законами.

В силу пункта 7 статьи 93 Земельного кодекса в целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться запретные зоны.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.02.2000 № 135 утверждено Положение об установлении запретных

зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов. Данное Положение определяет назначение и порядок установления запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах центрального и окружного подчинения Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, а также основные требования и меры безопасности, которые должны в них соблюдаться.

Таким образом, земли обороны и безопасности, в том числе земельные участки в границах запретных зон и районов, относятся к землям, ограниченным в обороте, и не могут быть предоставлены в частную собственность, поскольку такая возможность федеральным законом не предусмотрена.

Вместе с тем судами не исследован вопрос о том, расположен ли испрашиваемый земельный участок в границах запретного района.

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

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Приморского края от 01.08.2012 по делу № А51-11274/2012, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.12.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

Председательствующий

А.А. Иванов