



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14773/12

Москва

19 марта 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., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Министерства обороны Российской Федерации о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Сахалинской области от 28.03.2012 по делу № А59-32/2012, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.07.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя – Министерства обороны Российской Федерации (третьего лица) – Корзинкин А.А., Полевец И.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснение представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Спирин Павел Юрьевич (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Сахалинской области с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Сахалинской области (далее – управление Росимущества) в выкупе земельного участка и обязанности принять решение о предоставлении его в собственность.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство обороны Российской Федерации, федеральное бюджетное учреждение «Дальневосточное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, федеральное государственное учреждение «Южно-Сахалинская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации (ранее – Южно-Сахалинская квартирно-эксплуатационная часть).

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 28.03.2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 30.07.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов Минобороны России просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять по делу новый судебный акт.

Заявитель полагает, что выводы судов о наличии у управления Росимущества полномочий по распоряжению земельными участками, закрепленными на праве оперативного управления за военными учреждениями, не соответствуют закону.

В отзыве на заявление федеральное бюджетное учреждение «Дальневосточное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации поддерживает доводы Министерства обороны Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, предприниматель является собственником здания холодильника, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Украинская, д. 72А/1, лит. «У», общей площадью 406 кв. метров. Здание приобретено предпринимателем у общества с ограниченной ответственностью «Па-О Лайн Рос» (далее – общество) на основании договора купли-продажи от 23.01.2006, право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 01.03.2006.

Этим договором предусмотрено, что здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0309002:0036, площадью 1000 кв. метров (далее – спорный земельный участок, испрашиваемый

земельный участок), предоставленном продавцу на праве аренды сроком до 31.10.2026 на основании договора аренды от 19.07.2005 № 7771.

Общество приобрело указанное здание в собственность в соответствии с договором купли-продажи от 27.09.2001 № 68, заключенным с Сахалинским региональным отделением Росимущества по итогам аукциона по продаже арестованного имущества государственного унитарного предприятия «Отдел торговли 947» Ут Д/В Военного округа Гут Минобороны России (далее – предприятие), право собственности зарегистрировано в ЕГРП 23.10.2001.

Спорный земельный участок входил в состав земельного участка с кадастровым номером 65:01:0309002:0006, площадью 48 400 кв. метров, закрепленного на праве постоянного (бессрочного) пользования за Южно-Сахалинской квартирно-эксплуатационной частью на основании постановления мэра города Южно-Сахалинска от 12.02.1997 № 223 и государственного акта на землю от 09.04.1997 ЮС № 003609. Право собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 65:01:0309002:0006 зарегистрировано в ЕГРП 27.11.2008.

Предприниматель в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс), обратился в управление Росимущества с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в собственность в целях эксплуатации здания холодильника.

Управление Росимущества письмом от 21.10.2011 отказало в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность предпринимателю, указав на отсутствие полномочий по распоряжению землями, находящимися в ведении Минобороны России.

Сочтя данный отказ незаконным, нарушающим его права и законные интересы, предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

По результатам рассмотрения дела суды пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований предпринимателя – собственника здания, расположенного на спорном земельном участке, исключительное право которого на приватизацию этого участка, предоставленное пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса, было нарушено управлением Росимущества.

Не признавая обоснованными возражения Минобороны России, ссылавшегося на отсутствие полномочий у управления Росимущества по распоряжению спорным земельным участком, суды приняли во внимание смену собственника объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке, следовательно, фактическое прекращение его использования Вооруженными Силами Российской Федерации (иными воинскими формированиями) в связи с переходом права пользования земельным участком в соответствии со статьей 35 Земельного кодекса, статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) от прежнего собственника предпринимателю.

С учетом изложенного суды сделали вывод о том, что полномочия собственника от имени Российской Федерации по распоряжению спорным земельным участком реализует Росимущество и его территориальные органы.

Президиум полагает, что выводы судов соответствуют нормам материального права и установленным по делу фактическим обстоятельствам.

Обращение предпринимателя о выкупе спорного земельного участка основано на положениях статьи 36 Земельного кодекса и обусловлено наличием у него этого права в связи с приобретением в собственность объекта недвижимости, находящегося на нем.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса установлено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания,

строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Кодексом.

Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в данной статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок (пункт 5 статьи 36 Кодекса).

Согласно статье 29 Земельного кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 этого Кодекса.

Наличие у предпринимателя исключительного права на приобретение спорного земельного участка, находящегося в федеральной собственности, управлением Росимущества и третьими лицами не оспаривается.

При разрешении вопроса о компетентном органе исполнительной власти, уполномоченном в соответствии со статьей 29 Земельного кодекса предоставлять земельные участки в собственность граждан и юридических лиц по основаниям, указанным в статье 36 Кодекса, суды с учетом того, что ранее спорный земельный участок находился на праве постоянного бессрочного пользования у подведомственной Минобороны России организации (предприятия), обоснованно руководствовались нормативно-правовыми актами, определяющими компетенцию органов исполнительной власти Российской Федерации.

Порядок участия Российской Федерации в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, определен статьей 125 Гражданского кодекса, согласно которой от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 (в редакции от 22.02.2012) «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» утверждено Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (далее – Положение о Росимуществе).

Пунктом 1 Положения о Росимуществе предусмотрено, что Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, на который возложены функции по управлению федеральным имуществом, функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество и т.д.

На Росимущество возложены также функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера и участника общества с ограниченной ответственностью, в сфере управления имуществом Российской Федерации, за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти.

Росимущество осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной

власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями (пункт 4 Положения о Росимуществе).

Полномочия Министерства обороны Российской Федерации определены Указом Президента Российской Федерации от 16.08.2004 № 1082, утвердившим Положение о Министерстве обороны Российской Федерации (далее – Положение о Министерстве обороны).

Согласно пункту 1 Положения о Министерстве обороны Минобороны России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны, иные установленные федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации функции в этой области, а также уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в сфере управления и распоряжения имуществом Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных ему организаций.

Оценив установленные по делу фактические обстоятельства с учетом положений нормативных актов, регулирующих особенности полномочий Росимущества и Минобороны России по управлению федеральным имуществом, суды пришли к выводу о том, что уполномоченным органом, на которого возложены обязанности по осуществлению полномочий собственника – Российской Федерации – в рассматриваемых отношениях является Росимущество.

Указанный вывод сделан судами по результатам оценки установленных по делу обстоятельств и правовых последствий продажи объекта недвижимости, ранее являвшегося военным имуществом, в настоящее время принадлежащим на праве собственности предпринимателю.

Суды приняли во внимание, что объект недвижимости, расположенный на спорном земельном участке, находился ранее в ведении предприятия и был продан на аукционе по продаже арестованного имущества обществу, с которым 27.09.2001 Сахалинским региональным отделением Росимущества был заключен договор купли-продажи № 68. Впоследствии общество продало здание предпринимателю по договору купли-продажи от 23.01.2006 года с передачей права аренды на земельный участок, на котором это здание находится. Право аренды было предоставлено обществу на основании договора аренды земельного участка от 19.07.2005 № 7771, заключенного сроком до 31.10.2026 (запись в ЕГРП за № 65-01/10/2005-801).

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. Согласно пунктам 13 и 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» в соответствии с положениями пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При этом покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды

независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

С учетом изложенного суды пришли к выводу о том, что отчуждение объекта недвижимости из федеральной собственности в связи с принудительным прекращением права собственности (пункт 2 статьи 235 Гражданского кодекса) повлекло прекращение прав прежнего собственника здания на земельный участок, на котором оно расположено. Поскольку право пользования спорным земельным участком прекратилось в результате продажи объекта недвижимости, участок фактически выбыл из владения предприятия Минобороны России и перешел в силу закона в пользование нового собственника объекта недвижимости, оснований считать, что он относится к имуществу, находящемуся в ведении Вооруженных Сил, в отношении которого согласно подпункту 71 пункта 7 Положения о Министерстве обороны это министерство могло бы осуществлять полномочия собственника имущества, не имеется.

Суды также приняли во внимание, что на испрашиваемом земельном участке находится только объект недвижимости, принадлежащий предпринимателю на праве собственности. Спорный земельный участок выделен из состава земельного участка с кадастровым номером 65:01:0309002:0006, закрепленного в 1997 году на праве постоянного (бессрочного) пользования за Южно-Сахалинской квартирно-эксплуатационной частью, площадь участка соразмерна площади недвижимого объекта. Спорный земельный участок прошел кадастровый учет и согласно кадастровой выписке отнесен к землям населенных пунктов.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Сахалинской области от 28.03.2012 по делу № А59-32/2012, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 30.07.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Министерства обороны Российской Федерации оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов