



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12202/07

Москва

27 января 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Сворг» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 13.02.2008 по делу № А41-К1-15071/06, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.08.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Сворг» (истца) – Кочетов В.В., Крапивина М.М.;

от закрытого акционерного общества «Трансагроэкспорт» (ответчика) – Весельницкая Н.В., Митусова Н.А., Рябченко Л.Н.;

от Министерства имущественных отношений Московской области (третьего лица) – Сапрыкин А.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Сворг» (далее – общество «Сворг») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Трансагроэкспорт» (далее – общество «Трансагроэкспорт») о признании за истцом права аренды четырнадцати земельных участков общей площадью 31 424 190 кв. метров, расположенных в Солнечногорском районе Московской области (далее – спорные земельные участки).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Министерство имущественных отношений Московской области (далее – министерство).

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.03.2007 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2007 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.09.2007 названные судебные акты отменил, дело передал на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела Арбитражный суд Московской области определением от 23.01.2008 удовлетворил ходатайство общества «Трансагроэкспорт» о привлечении министерства в качестве второго ответчика.

Решением Арбитражного суда Московской области от 13.02.2008 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2008 решение суда от 13.02.2008 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 12.08.2008 решение от 13.02.2008 и постановление от 17.04.2008 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции от 13.02.2008, постановления суда апелляционной инстанции от 17.04.2008 и постановления суда кассационной инстанции от 12.08.2008 в порядке надзора общество «Сворг» просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами положений статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

В отзыве на заявление общество «Трансагроэкспорт» 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 обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в порядке переоформления прав бессрочного пользования земельными участками между министерством и обществом «Сворг» заключен договор от 25.12.2002 № 32009-Z аренды спорных земельных участков, имеющих сельскохозяйственное назначение, сроком с 24.12.2002 по 23.12.2051 (далее – договор аренды), зарегистрированный 30.12.2002 за № 50-01.09-22.2002-035601.

Общество «Сворг» 21.10.2002 приняло решение о создании общества с ограниченной ответственностью «Лакримоза» (далее – общество «Лакримоза») и внесло в его уставный капитал вклад в виде движимого и недвижимого имущества, принадлежащего первому.

По договору уступки от 10.01.2003, заключенному между обществами «Сворг» и «Лакримоза», последнему уступлено право аренды спорных земельных участков, принадлежащих обществу «Сворг» на основании упомянутого договора аренды.

Общество «Лакримоза» по договору от 19.02.2003 уступило право аренды спорных земельных участков обществу с ограниченной ответственностью «Альфа» (далее – общество «Альфа»), замененному впоследствии на гражданку Бальзамову Т.И. на основании изменений от 07.03.2003 № 1, внесенных в названный договор и согласованных обществами «Лакримоза», «Альфа» и Бальзамовой Т.И.

По договору купли-продажи от 24.03.2005, заключенному между производственным кооперативом «ОРГ» (правопреемником общества «Лакримоза»; далее – кооператив «ОРГ») и обществом «Трансагроэкспорт», последнее приобрело объекты капитального строительства, расположенные в пределах спорных земельных участков.

Согласно договору от 03.10.2005 Бальзамова Т.И. уступила обществу «Трансагроэкспорт» право аренды спорных земельных участков.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 01.07.2003 по другому делу (№ А40-7457/03-22-78) по иску общества «Сворг» к обществу «Лакримоза» и кооперативу «ОРГ» договор уступки от 10.01.2003 признан недействительным (ничтожным) как заключенный от имени общества «Сворг» неуполномоченным лицом.

Решением Солнечногорского городского суда Московской области от 24.01.2007 по делу № 2-116/07, вступившим в законную силу,

удовлетворены исковые требования общества «Сворг» к Бальзамовой Т.И. и кооперативу «ОРГ» о признании недействительным договора уступки права аренды спорных участков от 19.02.2003, а также об истребовании этих земельных участков из владения общества «Трансагроэкспорт» в пользу общества «Сворг».

Федеральный арбитражный суд Московского округа в постановлении от 06.12.2006 по делу № А41-К1-6378/06 Арбитражного суда Московской области указал на ничтожность сделок уступки прав аренды спорных земельных участков от 19.02.2003 и от 03.10.2005, так как они основаны на первоначальной сделке уступки права от 10.01.2003.

Рассматривая настоящее дело, суды отказали в удовлетворении иска, полагая, что в силу статьи 35 Земельного кодекса к обществу «Трансагроэкспорт» перешли права на спорные земельные участки, поскольку на них расположены приобретенные обществом объекты недвижимости (постройки). Кроме того, суды сочли выбранный истцом способ защиты своих нарушенных прав и законных интересов не надлежащим.

Между тем суды не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса при переходе права собственности на объекты недвижимости, которые находятся 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.

Предельные размеры части земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимого для их использования, в силу пункта 3 статьи 33 Земельного кодекса ограничиваются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или правилами землепользования и

застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Объем прав на землю у приобретателя недвижимости ограничен положениями пункта 2 статьи 35 и пункта 3 статьи 33 Земельного кодекса.

В нарушение указанных требований Земельного кодекса суды не выяснили нормативных размеров земельных участков, подлежащих закреплению за объектами застройки и необходимых для их эксплуатации, а также расположение объектов недвижимости, принадлежащих обществу «Трансагроэкспорт» на конкретных спорных земельных участках.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на спорных земельных участках расположены объекты недвижимости, принадлежащие другим лицам, не участвующим в настоящем деле.

Поэтому без исследования названных обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, вывод судов о том, что права аренды на спорные земельные участки в полном объеме перешли к обществу «Трансагроэкспорт», поскольку эти участки представляют единый неделимый земельный массив, следующий судьбе строений, не может быть признан обоснованным.

При новом рассмотрении дела суду надлежит определить собственников объектов недвижимости, находящихся на спорных земельных участках, привлечь их к участию в деле в качестве третьих лиц и рассмотреть его с учетом интересов этих лиц для определения точного размера и границ земельных участков.

Кроме того, основанием иска общества «Сворг» является признание Арбитражными судом города Москвы по делу № А40-7457/03-22-78, не завершеному рассмотрением, недействительной первоначальной сделки передачи (уступки) права аренды недвижимого имущества. Между тем решение по указанному

делу имеет значение для правильного разрешения спора по настоящему делу и суду необходимо учесть это при новом рассмотрении дела.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Исходя из изложенного 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 Московской области от 13.02.2008 по делу № А41-К1-15071/06, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.08.2008 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

А.А. Иванов

Резюме

по делу № 12202/07

Поскольку судом не определены размеры земельных участков, подлежащих закреплению за объектами недвижимости и необходимых для их использования в соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, дело направлено на новое рассмотрение.