



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4275/11

Москва

6 сентября 2011 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., Витрянского В.В., Валявиной Е.Ю., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Поповой Г.Г., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Семинарское» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Орловской области от 23.08.2010 по делу № А48-2067/2010, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 27.01.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Семинарское» (третьего лица) – Захарова В.Н., Котова Н.А.;

от индивидуального предпринимателя Литвинова В.А. – Алимова О.В., Андрианов П.Г., Егоров И.В.;

от Департамента имущества, промышленности и информатизации Орловской области – Цуканова Ю.А.

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

Индивидуальный предприниматель Литвинов Вадим Александрович (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Орловской области с иском к открытому акционерному обществу «Семинарское» (далее – ОАО «Семинарское»), Департаменту имущества, промышленности и информатизации Орловской области (далее – департамент), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области (далее – управление), областному государственному специализированному учреждению «Фонд имущества Орловской области» (далее – фонд) о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка от 18.12.2007 № 419 (с учетом уточнения требований и отказа от иска в части применения последствий недействительности сделки).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Семинарское» (далее – ООО «Семинарское»).

Решением Арбитражного суда Орловской области от 23.08.2010 договор купли-продажи земельного участка от 18.12.2007 № 419, заключенный между фондом и ОАО «Семинарское», признан

недействительным. В иске к департаменту отказано. В отношении требования о применении последствий недействительности сделки производство по делу прекращено в связи с отказом предпринимателя от иска в этой части.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2010 решение от 23.08.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 27.01.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора ООО «Семинарское» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, и признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 18.12.2007 № 419 в части площади земельного участка, занятой складом предпринимателя и необходимой для его использования.

По мнению ООО «Семинарское», его позиция основана на выводах, изложенных в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2005 № 15524/04.

ООО «Семинарское» указывает, что признание договора купли-продажи от 18.12.2007 № 419 недействительным в отношении всего земельного участка послужило основанием для признания недействительным полностью и последующего договора от 29.02.2008 № 11 купли-продажи этого земельного участка, заключенного им как покупателем, что привело к лишению его права собственности и на ту преобладающую по площади часть земельного участка, которая занята принадлежащими ему девятью объектами недвижимости. Выкупить ее заново можно только по значительно более высокой цене – исходя из новой кадастровой стоимости участка.

Департамент в отзыве на заявление поддерживает позицию ООО «Семинарское».

В отзыве на заявление предприниматель просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, по договорам аренды от 18.07.2002 № 4430 и от 25.04.2006 № 7983 ОАО «Семинарское» был предоставлен во временное пользование за плату земельный участок площадью 16 716,76 кв. метра с кадастровым номером 57:25:0030801:0006, имеющий адресные ориентиры: г. Орел, Железнодорожный р-н, ул. Семинарская, 3, для эксплуатации и обслуживания производственной базы.

Впоследствии приказом департамента от 14.12.2007 № 1458, изданным в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), названный земельный участок предоставлен ОАО «Семинарское» в собственность, о чем 18.12.2007 между ним (покупателем) и фондом (продавцом) заключен договор купли-продажи земельного участка № 419.

По акту приема-передачи от 18.12.2007 указанный земельный участок передан ОАО «Семинарское».

При этом на момент заключения договора купли-продажи от 18.12.2007 № 419 на спорном земельном участке располагались объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности ОАО «Семинарское» и предпринимателю.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 23.03.2006 серии 57АА № 365293 предприниматель являлся

собственником склада общей площадью 1 028,80 кв. метра, кадастровый номер 57:25:0030801:0006:54:401:001:017101760:0002, находящегося по адресу: г. Орел, ул. Семинарская, д. 3.

В дальнейшем спорный земельный участок отчужден ОАО «Семинарское» по договору купли-продажи от 29.02.2008 № 11 в пользу ООО «Семинарское», право собственности которого 28.03.2008 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), о чем выдано соответствующее свидетельство.

Предприниматель, полагая, что в результате заключения договора купли-продажи земельного участка от 18.12.2007 № 419 он лишился предоставленного ему законом права по своему выбору приватизировать или получить в аренду земельный участок, на котором расположен принадлежащий ему на праве собственности склад, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Признавая недействительным договор купли-продажи от 18.12.2007 № 419, суды исходили из того, что ОАО «Семинарское» была продана и та часть земельного участка, на которой расположен объект недвижимости, принадлежащий предпринимателю на праве собственности, а потому пришли к выводу о несоответствии оспариваемого договора требованиям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Доводы ООО «Семинарское» о недействительности договора купли-продажи от 18.12.2007 № 419 лишь в отношении части земельного участка, занятой складом предпринимателя и необходимой для его использования, судами отклонены, поскольку этот земельный участок не индивидуализирован, не прошел кадастровый учет и не выделен из состава приватизированного земельного участка площадью 16 716,76 кв. метра.

Впоследствии решением Арбитражного суда Орловской области от 10.02.2011 по делу № А48-3559/2010 по иску предпринимателя признан недействительным (ничтожным) договор купли-продажи от 29.02.2008

№ 11, заключенный между ОАО «Семинарское» и ООО «Семинарское» в отношении земельного участка площадью 16 716,76 кв. метра с кадастровым номером 57:25:0030801:0006, и признано отсутствующим зарегистрированное в ЕГРП право собственности ООО «Семинарское» на этот земельный участок.

Таким образом, единственным последствием признания судами недействительными двух сделок купли-продажи одного и того же земельного участка явилось лишение его последнего покупателя титула собственника, что противоречит общим положениям статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о последствиях недействительности сделок в виде возврата их сторон в первоначальное положение.

Судами надлежащим образом не рассмотрен вопрос о применимости к спорным отношениям правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2005 № 15524/04. Суды не исследовали возможность совершения сделки приватизации земельного участка без включения недействительной ее части (статья 180 ГК РФ) и признания в связи с этим указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, занятой объектом недвижимости предпринимателя и необходимой для его использования.

Сам по себе спор между сторонами о местоположении границ и размере причитающегося предпринимателю земельного участка не препятствует применению данной правовой позиции, в большей степени учитывающей права и законные интересы всех лиц, имеющих равные правовые основания претендовать на получение в собственность земли под своими объектами недвижимости на этом земельном участке.

При таких обстоятельствах суды неправоммерно удовлетворили заявленный предпринимателем иск.

Кроме того, судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения (далее они же могут именоваться объектами недвижимости), расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 28 ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 ЗК РФ, гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 ЗК РФ.

Предприниматель, ОАО «Семинарское» и ООО «Семинарское» относятся к лицам, имеющим в силу закона возможность выбрать право собственности или право аренды на причитающийся земельный участок. Срок для этого выбора законодателем не ограничен, поэтому право на выбор каждого из них не может быть погашено вследствие нарушения, допущенного как любым сторонним лицом, так и собственником иного объекта недвижимости, расположенного на том же земельном участке.

Более того, всякое лицо, сделавшее первоначальный выбор в пользу аренды земельного участка либо купившее объект недвижимости с земельным участком на праве аренды, может потребовать предоставления этого земельного участка в собственность, если законодательные ограничения его приватизации отсутствуют (пункт 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В силу пункта 1 статьи 36 ЗК РФ, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений.

Таким образом, статья 36 ЗК РФ не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, несобственнику этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости и тогда, когда именно с ним ранее был оформлен договор аренды участка.

По смыслу статьи 36 ЗК РФ при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников, каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования, в том числе путем установления сервитута (часть 3 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», далее – Закон о кадастре недвижимости).

Следовательно, есть все основания полагать, что каждый из собственников объектов недвижимости, расположенных на одном делимом земельном участке, мог бы совершить сделку приватизации причитающейся ему части участка после ее выделения в натуре и внесения в кадастр недвижимости в качестве самостоятельного объекта.

Однако статья 36 ЗК РФ не может быть истолкована и как запрещающая нескольким собственникам объектов недвижимости, расположенных на одном, делимом, но не разделенном ими земельном

участке, приобрести этот участок в общую долевую собственность (статьи 244, 245 ГК РФ).

Напротив, исходя из положений пунктов 1, 1.1 и 5 статьи 36 ЗК РФ собственники строений, зданий, сооружений обладают возможностью совместно реализовать право на выкуп земельных участков, предусмотренное данной статьей наряду с правом аренды, если эти участки ими не разделены или неделимы.

Таким образом, сделка приватизации земельного участка, который неделим или делим, но не был до приватизации разделен между собственниками объектов недвижимости, в принципе может быть заключена ими как совместными покупателями в отношении всего земельного участка, законодательные препятствия для этого отсутствуют.

Однако если все собственники расположенных на одном земельном участке объектов недвижимости не договорились о приобретении неделимого или не разделенного ими земельного участка в собственность, то они могут претендовать на его приобретение только в аренду, что следует из положений пункта 5 статьи 36 ЗК РФ о необходимости обращения в уполномоченный на распоряжение землей орган публичной власти с совместным заявлением.

В силу статьи 180 ГК РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Исходя из изложенного, иск собственника объекта недвижимости, чьи права при приватизации земельного участка не были учтены, о признании полностью недействительной этой сделки приватизации может быть удовлетворен арбитражным судом либо при признании иска покупателем по этой сделке, либо при совокупности двух условий: земельный участок неделим; истец не готов (не желает) реализовать право на его выкуп.

В случае если земельный участок делим, но собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, не готов реализовать предусмотренное статьей 36 ЗК РФ право на приватизацию земельного участка, он вправе ставить вопрос о признании указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, находящейся под его объектом недвижимости и необходимой для использования такового.

Публичное образование не вправе оспаривать по названному основанию заключенную им сделку приватизации земельного участка, поскольку положения статьи 36 ЗК РФ направлены на защиту интересов частных лиц. Такое публичное образование привлекается к участию в деле в качестве одного из ответчиков.

При удовлетворении иска о признании сделки приватизации земельного участка недействительной полностью или в части суд применяет между ее сторонами соответствующие последствия недействительности: по сделке в целом или в отношении той ее части, которая признана недействительной (статья 167 ГК РФ).

В случаях, когда собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное статьей 36 ЗК РФ право на выкуп участка, то независимо от делимости участка он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности. Предъявление такого требования означает, что воля на приобретение участка в собственность выражена всеми собственниками расположенных на нем объектов недвижимости, как это предусмотрено положениями статей 36 ЗК РФ и 244 ГК РФ.

Исходя из содержания и оснований возникновения права, предусмотренного статьей 36 ЗК РФ, указанное требование относится к разновидности требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением

владения, на которые исковая давность не распространяется (статьи 208, 304 ГК РФ).

При этом установление права общей долевой собственности не препятствует каждому из собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, заявить в этом же судебном процессе требование о разделе земельного участка или требование о выделе причитающейся его части в натуре (статьи 11.4 и 11.5 ЗК РФ).

Если требование о разделе (выделе) земельного участка ни одним из собственников расположенных на нем объектов недвижимости не заявлено, то суд устанавливает право общей долевой собственности всех указанных собственников на участок и определяет причитающуюся каждому долю.

Доли определяются по договоренности собственников. При наличии спора о размере долей они устанавливаются судом пропорционально гипотетическим площадям земельных участков, необходимых на момент рассмотрения спора для эксплуатации расположенных на них объектов недвижимости (статья 33 ЗК РФ), а если это невозможно – пропорционально площади застройки под объектами недвижимости, а также исходя из принципов разумности и справедливости.

Если в рамках рассмотрения требования об установлении права общей долевой собственности на земельный участок хотя бы один из собственников расположенных на земельном участке объектов недвижимости заявляет о разделе (выделе) земельного участка, то суд в силу пункта 2 статьи 252 ГК РФ в том же процессе должен рассмотреть и это требование.

Поскольку земельные участки, в отношении которых установлена общая долевая собственность, разделяются с сохранением общей долевой собственности (если соглашением не установлено иное), а выдел осуществляется с возникновением единоличной собственности на каждый из образуемых земельных участков (статьи 11.4 и 11.5 ЗК РФ), то при

конкуренции требований о разделе и выделе земельных участков, заявленных разными лицами, суд решает вопрос о выделе земельного участка заявившему об этом лицу.

Причитающаяся ему часть земельного участка в натуре определяется судом по результатам проведения компетентным лицом в установленном порядке кадастровых работ.

Аналогичным образом суду следует поступать при рассмотрении требования о разделе земельного участка и при определении части, в которой недействительна сделка приватизации земельного участка, поскольку данные требования связаны с необходимостью образования в пределах границ земельного участка, ранее поставленного на кадастровый учет, новых земельных участков, сведения о которых подлежат кадастровому учету (пункт 4 статьи 1 Закона о кадастре недвижимости).

Согласно статье 35 Закона о кадастре недвижимости кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании договора подряда, а в случаях, предусмотренных законодательством, на основании определения суда.

Если кадастровые работы уже выполнены и их результаты представлены в суд в виде межевого плана с актом согласования местоположения внутренних границ земельных участков, образуемых в границах ранее поставленного на кадастровый учет исходного земельного участка, подписанным всеми собственниками объектов недвижимости, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ.

Если кадастровые работы не проводились, либо проводились по инициативе одного или нескольких собственников объектов недвижимости, но границы между образуемыми земельными участками не были согласованы, суд вправе сам назначить проведение кадастровых работ применительно к правилам, предусмотренным статьей 82

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для назначения экспертизы.

Если по результатам кадастровых работ, проведенных по инициативе сторон или назначенных судом, акт согласования местоположения границ подписан не всеми собственниками объектов недвижимости, в том числе по причине их ненадлежащего извещения, или подписан с возражениями, суд при рассмотрении этого же дела должен разрешить возникший земельный спор по границам (статья 40 Закона о кадастре недвижимости).

Резолютивная часть решения суда по любому делу, связанному с образованием и/или изменением границ земельных участков (раздел, выдел, недействительность в части сделки приватизации), должна содержать их уникальные характеристики, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу пункта 1 статьи 7 Закона о кадастре недвижимости: площадь и текстовое описание местоположения границ вновь образуемых в результате раздела (выдела) земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

Кроме того, при удовлетворении иска собственника объекта недвижимости, чьи права при приватизации земельного участка не были учтены, об установлении (признании) права общей долевой собственности на этот земельный участок, ответчик вправе предъявить иск, в том числе как встречный, о возврате неосновательного обогащения. Оно в любом случае включает соответствующую часть выкупной цены по сделке приватизации земельного участка, а также расходы, понесенные ответчиком как титульным собственником в отношении изъятой у него доли (части) участка за три года, предшествующих году вступления решения суда об ее изъятии в законную силу.

Указанный подход призван обеспечить баланс интересов всех заинтересованных лиц, поскольку позволяет восстановить права ущемленного лица, не причиняя несоразмерного вреда правам и законным

интересам других лиц, которые являются собственниками объектов недвижимости на том же земельном участке.

Этот подход способствует стабильности гражданского оборота и следует законодательной тенденции соединения в одном лице собственника объекта недвижимости и собственника земельного участка, необходимого для использования этого объекта.

Кроме того, определенность в правоотношения сторон по поводу причитающихся им земельных участков вносится по результатам рассмотрения одного дела в суде, что способствует процессуальной экономии и обеспечивает максимально быструю защиту прав и интересов всех причастных к спору лиц.

При рассмотрении настоящего дела суды не учли зависимость способа и пределов защиты по такого рода спорам от объема прав, предоставленных частным собственникам объектов недвижимости при приватизации публичных земельных участков, а также от правовых и физических характеристик спорных земельных участков.

Оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, а также права и интересы неопределенного круга лиц и иные публичные интересы, поэтому в соответствии с пунктами 1 и 3 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Предприниматель Литвинов В.А. ни в исковом заявлении, ни в последующих представленных суду документах не указывал, какое именно право из предусмотренных статьей 36 ЗК РФ он готов реализовать с учетом преследуемой им материально-правовой цели, и суд этот вопрос не выяснил, а также не предложил предпринимателю уточнить иски требования.

Суд не проверил, делим ли спорный земельный участок, имеются ли у заинтересованных лиц намерения по его разделу (выделу).

Поскольку эти юридически значимые обстоятельства не изучались, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Орловской области для их исследования и разрешения спора по существу заявленных требований.

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 Орловской области от 23.08.2010 по делу № А48-2067/2010, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 27.01.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Орловской области.

Председательствующий

А.А. Иванов