



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15874/11

Москва

10 апреля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ХОРСТ» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.09.2011 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-31112/10-94-132.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ХОРСТ» – Василенко Н.В., Вепринцева Е.В.;

от Федерального агентства по управлению государственным имуществом – Кулешова А.Г.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области – Полежаева О.И., Смирнова А.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Внешпроект» (третьего лица) – Федоров Е.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ХОРСТ» (далее – общество «ХОРСТ», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании недействительным отказа, содержащегося в письме Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 26.01.2010 № ПП-10/1416, в предоставлении в собственность общества земельного участка площадью 48 530 кв. метра с кадастровым номером 50:12:0101001:76, расположенного по адресу: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, пер. 2-й Рупасовский; о признании за обществом исключительного права на выкуп данного земельного участка; об обязанности Росимущества произвести расчет цены выкупа земельного участка, исходя из двух с половиной процентов его кадастровой стоимости; об обязанности Росимущества, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – управление) в двухнедельный срок со дня вступления судебного акта в законную силу принять решение о предоставлении обществу в собственность указанного земельного участка; об обязанности Росимущества и управления в двухнедельный срок со дня принятия решения о предоставлении заявителю в собственность

земельного участка направить в адрес общества договор купли-продажи земельного участка.

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

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2010 заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 05.10.2010 решение суда первой инстанции отменил, дело передал на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.02.2011 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.06.2011 решение от 07.02.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.09.2011 решение от 07.02.2011 и постановление от 14.06.2011 отменил, в удовлетворении требований общества отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.09.2011 в порядке надзора общество «ХОРСТ» просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), решение суда первой инстанции от 07.02.2011 и постановление суда апелляционной инстанции от 14.06.2011 оставить в силе.

В отзывах на заявление Росимущество и управление просят оставить оспариваемый судебный акт без изменения.

В отзыве на заявление общество «Внешпроект» просит постановление суда кассационной инстанции от 21.09.2011 отменить, решение суда первой инстанции от 07.02.2011 и постановление суда апелляционной инстанции от 14.06.2011 оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление общества «ХОРСТ» не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, общество «Внешпроект» по результатам аукциона по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества на основании договора купли-продажи от 24.05.2004 № 24-3/776 (далее – договор от 24.05.2004), заключенного со специализированным государственным учреждением при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества», приобрело из государственной собственности здания, строительство которых не завершено.

Названный договор заключен на основании Закона о приватизации, Указа Президента Российской Федерации от 23.07.1997 № 775 «Об изменении порядка реализации высвобождаемого недвижимого военного имущества, акционирования и приватизации предприятий военной торговли», постановления Правительства Российской Федерации от 24.06.1998 № 623 «О порядке высвобождения недвижимого военного имущества внутренних войск Министерства внутренних дел Российской Федерации, воинских формирований и органов», распоряжений Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 27.12.2000 № 1444-р, от 03.07.2003 № 2927-р, Плана продажи не завершенных строительством зданий и сооружений (шифр 12/4),

протокола от 21.05.2004 № 2/4 заседания Комиссии по проведению торгов по продаже объектов высвобождаемого недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1.3 договора от 24.05.2004 земельный участок размером 5,09 гектара передается победителю торгов в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С 2005 по 2008 год общество «Внешпроект» осуществляло формирование земельного участка и постановку его на кадастровый учет, но права на земельный участок под приобретенным имуществом оформлены не были. Комплекс объектов незавершенного строительства 21.03.2008 был продан обществу «ХОРСТ». Права собственности общества «ХОРСТ» на 13 объектов незавершенного строительства были зарегистрированы в установленном порядке, о чем выданы свидетельства от 18.04.2008.

Земельный участок площадью 48 530 кв. метра с кадастровым номером 50:12:0101001:76, на котором находятся названные объекты, принадлежит на праве собственности Российской Федерации, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 26.02.2009 серия 50-НВ № 232300, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Общество «ХОРСТ» 09.04.2009 обратилось в управление с заявкой на выкуп принадлежащего на праве собственности Российской Федерации земельного участка (разрешенное использование: для производственной деятельности) под купленными объектами незавершенного строительства, ссылаясь на положения пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса, статью 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), а также статью 28 Закона о приватизации.

Письмом от 11.03.2010 № ЕМ/04-2194, подготовленным на основании письма Росимущества от 26.01.2010 № ПП-10/1416, управление отказало обществу в предоставлении в собственность спорного земельного участка в связи с отсутствием в документах кадастрового паспорта

земельного участка, а также с невозможностью выкупа обществом земельного участка под объектами незавершенного строительства, поскольку данные объекты не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию, что исключает применение положений статьи 36 Земельного кодекса.

Не согласившись с этим отказом, общество «ХОРСТ» обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции установил, что кадастровый паспорт на земельный участок, на отсутствие которого ссылалось Росимущество, был представлен управлению для рассмотрения к пакету документов, что подтверждается сопроводительным письмом от 02.11.2009 с отметкой о принятии.

Суд счел, что данный отказ принят вопреки требованиям статьи 36 Земельного кодекса и пункта 3 статьи 28 Закона о приватизации, в связи с чем, руководствуясь частью 1 статьи 198 и частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вынес решение о признании его незаконным.

Руководствуясь абзацами вторым и восьмым пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которыми продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, коммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, сооружений, строений, если эти здания, сооружения, строения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, осуществляется в пределах двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, признав за обществом «ХОРСТ» исключительное право на выкуп земельного участка, суд обязал Росимущество произвести расчет выкупа земельного участка, исходя из двух с половиной процентов его кадастровой стоимости.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции, поддержанным судом апелляционной инстанции, о наличии у заявителя исключительного права на выкуп спорного земельного участка под объектами незавершенного строительства, со ссылкой на несоблюдение баланса публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд кассационной инстанции указал, что при предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применение положений статьи 36 Земельного кодекса к объектам незавершенного строительства исключается, поскольку, в отличие от зданий, строений и сооружений, они не могут быть использованы в соответствии с их целевым назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Довод заявителя о том, что до приобретения им в собственность объектов незавершенного строительства это имущество было приватизировано, а следовательно, у общества возникло право на выкуп земельного участка в силу пункта 3 статьи 28 Закона о приватизации, был признан судом кассационной инстанции необоснованным, поскольку общество «ХОРСТ» не доказало возможность эксплуатации объектов по назначению, что строительство объектов, расположенных на спорном земельном участке, завершено, а также наличие иных исключительных случаев, предусматривающих выкуп земельного участка под объектами незавершенного строительства.

Ссылка судов первой и апелляционной инстанций на пункт 3 статьи 28 Закона о приватизации как на основание выкупа земельного участка под объектами незавершенного строительства неправомерна.

В соответствии с пунктом 3 статьи 28 Закона о приватизации собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в

аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Общество «ХОРСТ», приобретая у общества «Внешпроект» в собственность названные объекты, в силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса одновременно приобрело право требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. Права на земельный участок обществом «Внешпроект» не были оформлены, тогда как согласно пункту 1.3 договора от 24.05.2004 земельный участок передавался победителю торгов в аренду.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08, от 01.03.2011 № 14880/10, применение порядка выкупа земельных участков под объектами незавершенного строительства возможно в случаях, прямо указанных в законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства на основании положений пункта 3 статьи 28 Закона о приватизации.

Поскольку общество «ХОРСТ» приобрело упомянутые объекты незавершенного строительства не в процессе приватизации, а в результате совершения сделки купли-продажи, то порядок выкупа земельных участков, предусмотренный пунктом 3 статьи 28 Закона о приватизации, к данным отношениям неприменим.

При названных обстоятельствах обжалуемый судебный акт не нарушает единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права и отмене не подлежит.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.09.2011 по делу № А40-31112/10-94-132 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «ХОРСТ» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов