



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 148/11

Москва

24 мая 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козырь О.М., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью фирма «Армада» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 29.09.2010 по делу № А76-1265/2009-4-314/175 Арбитражного суда Челябинской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Армада» – Усачева Т.С.;

от Федерального агентства по управлению государственным имуществом – Петрова И.Е.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области – Молофеева А.Е., Силаева О.С.

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

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее оно и его правопреемники – Росимущество) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью фирма «Армада» (далее – общество «Армада»), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области об истребовании из незаконного владения первого ответчика путем освобождения земельного участка площадью 1 712,2 кв. метра, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, д. 32, признании права собственности Российской Федерации на данный земельный участок и признании подлежащей погашению записи о регистрации права собственности общества «Армада» на этот же участок.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска и открытое акционерное общество «Полифарм».

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 06.08.2009 в удовлетворении требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 11.01.2010 названное решение отменил, дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

При новом рассмотрении дела Росимущество уточнило заявленные требования и просило вместо погашения записи прекратить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) запись о зарегистрированном на основании договора купли-продажи от 14.10.2005 № 01-10/05 праве собственности общества «Армада» на упомянутый земельный участок (запись в ЕГРП № 74-74-01/387/2005-251). Остальные требования Росимущество не изменило.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 21.04.2010 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2010 решение от 21.04.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 29.09.2010 отменил решение суда первой инстанции от 21.04.2010 и постановление суда апелляционной инстанции от 07.07.2010 в части отказа Росимуществу в иске о признании права собственности Российской Федерации на земельный участок и в этой части иск удовлетворил; в остальной части названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции от 29.09.2010 общество «Армада» просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, нарушающее единообразие в их толковании и применении арбитражными судами.

По мнению заявителя, если Российская Федерация в процессе приватизации продала земельный участок под оставшимся в ее

собственности зданием, то такой земельный участок из ее владения выбыл и не может быть возвращен по иску о признании права собственности, на который нормы об исковой давности не распространяются.

В отзывах на заявление Росимущество и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области просят оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

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

Как установлено судами по настоящему делу и ранее рассмотренным в отношении того же земельного участка арбитражным делом, прежде он находился в составе земельного участка большей площади, на котором располагалось государственное предприятие «Челябинский химико-фармацевтический завод».

Согласно решению Комитета по управлению государственным имуществом администрации Челябинской области от 24.12.1993 № 473 названное государственное предприятие было преобразовано в открытое акционерное общество «Полифарм» (далее – общество «Полифарм»).

В соответствии с планом приватизации предприятия главный производственный корпус завода, являющийся памятником истории и культуры XIX века, в перечень приватизированных объектов не вошел и остался в государственной собственности. В 2006 году на него зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право оперативного управления федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» (далее – кадастровая палата), что подтверждается соответствующими записями в ЕГРП.

Однако по договору от 31.03.1997 № 16/зем, заключенному между Комитетом по управлению имуществом города Челябинска и обществом «Полифарм», последнему был продан для эксплуатации комплекса зданий и сооружений весь земельный участок площадью 14 277 кв. метров, включая и ту его часть, на которой расположено здание, оставшееся в собственности Российской Федерации.

Этот договор зарегистрирован Комитетом по управлению имуществом города Челябинска 08.04.1997 за № 16 и Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Челябинска 16.04.1998 за № 58. Общество «Полифарм» получило свидетельство о праве собственности на землю от 09.06.1998 № 70 и зарегистрировало указанное право 03.11.2004 в ЕГРП (свидетельство о праве собственности серии 74-АЛ № 075518).

Затем общество «Полифарм» раскадастрировало этот земельный участок, выделило из него участок под зданием, принадлежащим Российской Федерации, и направило территориальному управлению Росимущества уведомление о его предстоящей продаже и возможности купить за 1 500 000 рублей.

Как установлено решением Арбитражного суда Челябинской области от 26.10.2007 по делу № А76-760/2007-22-124, это уведомление было получено территориальным управлением Росимущества и оставлено без ответа.

По договору купли-продажи от 14.10.2005 № 01-10/05 общество «Полифарм» продало обществу «Армада» за 3 429 590 рублей земельный участок площадью 1 712,2 кв. метра под принадлежащим Российской Федерации зданием, о наличии которого на участке было указано в договоре.

Право собственности общества «Армада» на земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 08.11.2005 за № 74-74-01/387/2005-251.

В 2006 году Российская Федерация в лице территориального управления Росимущества обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с иском к Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, обществам «Полифарм» и «Армада» о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка от 31.03.1997 № 16/зем.

Суд установил, что исполнение сделки началось с 16.04.1998 – момента регистрации этого договора купли-продажи в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Челябинска, и в удовлетворении иска отказал по мотиву пропуска срока исковой давности, об истечении которого было заявлено. Постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций решение суда первой инстанции оставлено без изменения (дело Арбитражного суда Челябинской области № А76-9319/2006).

Затем Российская Федерация в лице территориального управления Росимущества обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с иском к обществам «Полифарм» и «Армада» о признании недействительным заключенного между этими лицами договора купли-продажи земельного участка от 14.10.2005 № 01-10/05 и признании права собственности Российской Федерации на участок.

По результатам рассмотрения дела в трех инстанциях арбитражного суда в удовлетворении заявленных требований отказано со ссылкой на то, что собственник здания, находящегося на чужом земельном участке, который перепродан, на основании статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) вправе требовать не признания сделки купли-продажи недействительной, а перевода на себя прав и обязанностей покупателя по данной сделке (дело Арбитражного суда Челябинской области № А76-2455/07).

Российская Федерация в лице территориального управления Росимущества предъявила к обществу «Полифарм» иск о переводе на себя по договору купли-продажи земельного участка от 14.10.2005 № 01-10/05 прав и обязанностей покупателя – общества «Армада», с привлечением последнего к участию в деле в качестве третьего лица.

В удовлетворении этого иска отказано по мотиву пропуска трехмесячного пресекательного срока, установленного статьей 250 ГК РФ (дело Арбитражного суда Челябинской области № А76-2552/2008).

Кроме того, в Арбитражный суд Челябинской области обращалась кадастровая палата, обладающая зданием на праве оперативного управления, с иском к обществу «Армада» об истребовании расположенного под зданием земельного участка из незаконного владения ответчика.

Решением Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-760/2007-22-124 в иске отказано на основании того, что общество «Армада» является собственником названного земельного участка и владеет им на законных основаниях, а Российской Федерации как собственнику расположенного на этом участке здания принадлежит в силу закона лишь право пользования участком, которое не подлежит защите способом, предусмотренным статьей 301 ГК РФ.

После этого общество «Армада» дважды обращалось в Арбитражный суд Челябинской области с исками к Российской Федерации в лице территориального управления Росимущества и кадастровой палате о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком за различные временные периоды.

Иски были удовлетворены, соответствующие решения оспаривались, но в их пересмотре судами апелляционной и кассационной инстанций, а также в порядке надзора было отказано (дела Арбитражного

суда Челябинской области № А76-24996/2007-4-673/131 и № А76-670/2008-4-212).

Рассматривая по настоящему делу заявленные одновременно требования о признании права собственности Российской Федерации на земельный участок и его истребовании, суд первой инстанции отказал в иске со ссылкой на истечение срока исковой давности. Он указал, что общество «Армада» приобрело право собственности на земельный участок по договору купли-продажи и 08.11.2005 его зарегистрировало. Поэтому срок на истребование земельного участка начал течь для Российской Федерации с названной даты, предъявлением предыдущих исков не прервался и к моменту обращения Росимущества в суд (28.01.2009) истек, о чем обществом «Армада» заявлено.

Оставляя это решение без изменения, суд апелляционной инстанции руководствовался иными мотивами.

Он отметил недопустимость соединения в одном иске требований о признании права собственности на имущество и его виндикации ввиду различия правовых оснований, на которых они основаны.

Суд апелляционной инстанции счел, что договор купли-продажи от 31.03.1997 № 16/зем, по которому земельный участок продан обществу «Полифарм», являлся ничтожной сделкой, поскольку в нарушение законодательного запрета была приватизирована земля под памятником архитектуры, относящаяся к категории земель историко-культурного назначения.

Однако в результате данной сделки земельный участок из собственности и владения Российской Федерации выбыл, в связи с чем ее требования подлежат рассмотрению как виндикационный иск с соблюдением правил об исковой давности.

Решая этот вопрос, суд апелляционной инстанции также счел срок на обращение в суд пропущенным, но, руководствуясь статьей 200 ГК РФ,

определил начало его течения с иной даты: момента, когда Российская Федерация узнала о покупке участка обществом «Армада» из его письма, полученного 13.12.2005 за входящим № 13375, в котором содержалась просьба о разборке здания памятника в связи с его аварийным состоянием.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части отказа в иске о признании права собственности Российской Федерации на земельный участок и удовлетворяя иск в этой части, суд кассационной инстанции исходил из того, что на спорном земельном участке всегда находилось и находится только здание, принадлежащее Российской Федерации. Следовательно, этот земельный участок из владения Российской Федерации не выбывал и оснований для его истребования в порядке статьи 301 ГК РФ не имеется.

Будучи лицом, считающим себя собственником находящегося в ее владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, Российская Федерация вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности, на который в силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется (пункты 57 и 58 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

При таких условиях суд кассационной инстанции отклонил заявление общества «Армада» о пропуске срока исковой давности и рассмотрел иск Росимущества о признании права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок по существу.

Суд исходил из того, что земли, на которых располагаются памятники истории и культуры, относятся к землям историко-культурного назначения. По законодательству, действовавшему в 1997 году, они не

подлежали продаже в частную собственность в силу статьи 93 Земельного кодекса РСФСР (в редакции от 24.12.1993) и пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 14.06.1992 № 631 «Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности».

Следовательно, договоры купли-продажи земельного участка от 31.03.1997 № 16/зем и от 14.10.2005 № 01-10/05 совершены с нарушением закона, являются недействительными сделками, в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ не могли повлечь никаких юридических последствий, за исключением связанных с их недействительностью. Поэтому у обществ «Полифарм» и «Армада» отсутствуют основания для возникновения права собственности на спорный земельный участок.

При названных условиях суд кассационной инстанции признал правомерным и подлежащим удовлетворению требование о признании за Российской Федерацией права собственности на земельный участок, что является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поддерживая результат рассмотрения дела судом кассационной инстанции, Президиум отмечает следующее.

Земельный участок, принадлежащий обществу «Армада», имеет площадь 1 712,2 кв. метра, тогда как площадь принадлежащего Российской Федерации здания составляет по периметру застройки 1 709,9 кв. метра (дело Арбитражного суда Челябинской области № А76-760/2007-22-124).

Таким образом, реально владеть и пользоваться указанным земельным участком в соответствии с его назначением может только собственник расположенного на участке здания.

Данное обстоятельство было известно обществу «Армада» при приобретении им в 2005 году земельного участка непосредственно под

чужим зданием, принадлежащим на праве собственности Российской Федерации.

Статьей 1 ЗК РФ, введенного в действие с 30.10.2001, закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных законом.

В целях развития этого принципа принят ряд конкретных законоположений, ограничивающих допустимость раздельного оборота земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости, а также обеспечивающих соединение прав на эти объекты за одним собственником (статьи 35, 36 ЗК РФ, статья 552 ГК РФ).

Указанные нормы направлены в том числе на создание собственникам недвижимости условий нормального владения и пользования своими объектами недвижимости.

Между тем после приобретения земельного участка под зданием, принадлежащим на праве собственности Российской Федерации, общество «Армада» чинило препятствия не только во владении и пользовании этим зданием, но и в его сохранении как объекта недвижимости и памятника истории и культуры, что нарушает публичные интересы.

Здание построено в конце XIX века, представляет собой бывшую чаеразвесочную фабрику Кузнецова, включено в государственный реестр объектов культурного наследия Челябинской области, поставлено на государственную охрану как памятник истории и культуры решением исполкома Челябинского областного совета депутатов трудящихся от 25.04.1978 № 211, кадастровой палате выдано охранное обязательство от 15.08.2006 № 133.

Здание требует капитального ремонта и реконструкции. Соответствующие подготовительные мероприятия осуществлены кадастровой палатой еще в 2006 году, но работы не проведены.

Общество «Армада» отказало в обеспечении доступа (прохода, проезда) через его участок, а также в установлении сервитута в виде права пользования его участком на период проведения ремонтных и восстановительных работ; соответствующие судебные споры кадастровая палата проиграла (дела Арбитражного суда Челябинской области № А76-26631/2007-4-752/186, № А76-2000/2007).

Как следует из определения от 04.03.2008 по делу № А76-26631/2007-4-752/186 Арбитражного суда Челябинской области, со стороны земель общественного пользования, на которые выходит фасад здания, доступ в него был возможен только через окно.

Отказ представителям кадастровой палаты в доступе к зданию через участок общества «Армада» был подтвержден последним в суде общей юрисдикции, по решению которого с кадастровой палаты взысканы ущерб, причиненный здоровью гражданина обрушением части здания памятника, и компенсация морального вреда (определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 10.07.2007 по делу № 3144 (дело Арбитражного суда Челябинской области № А76-670/2008-4-212)).

В свою очередь, общество «Армада» обращалось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к Российской Федерации об освобождении его земельного участка и сносе памятника как ветхо-аварийного здания, а затем изменило требования и просило признать его право на приобретение здания в собственность. В иске было отказано (дело Арбитражного суда Челябинской области № А76-29067/2006-1-516/61/197/4).

Таким образом, действия общества «Армада» в качестве собственника земельного участка под зданием и вокруг него не способствуют сохранности памятника истории и культуры.

Между тем согласно преамбуле Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа Российской Федерации и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия.

В Российской Федерации гарантируется сохранность объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в интересах настоящего и будущего поколений многонационального народа Российской Федерации.

При названных условиях Президиум пришел к выводу, что приобретение обществом «Армада» в 2005 году земельного участка под чужим зданием и последующие действия названного общества в качестве собственника этого участка в совокупности представляют собой злоупотребление правом, что является недопустимым в силу статьи 10 ГК РФ.

Удовлетворение судом кассационной инстанции иска Российской Федерации о признании за ней права собственности на земельный участок под принадлежащим ей зданием памятника истории и культуры является, по существу, противодействием и пресечением злоупотребления правом со стороны ответчика – общества «Армада».

Возможность удовлетворения требований истца в случае, если ответчик допустил злоупотребление при приобретении и осуществлении права, наличием которого он защищается, согласуется с разъяснениями, содержащимися в пункте 9 информационного письма Президиума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Таким образом, признав право собственности Российской Федерации на земельный участок, суд кассационной инстанции не допустил нарушения единообразия судебной практики, в связи с чем оснований, предусмотренных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены оспариваемого судебного акта не имеется.

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 Уральского округа от 29.09.2010 по делу № А76-1265/2009-4-314/175 Арбитражного суда Челябинской области оставить без изменения.

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

Председательствующий

А.А. Иванов