



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4225/12

Москва

18 сентября 2012 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Иванниковой Н.П., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление федерального государственного научного учреждения «Институт педагогических исследований одаренности детей» Российской академии образования о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Новосибирской области от 08.07.2011 по делу № А45-6668/2011, постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.02.2012 по тому же делу.

Путем использования видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Новосибирской области (судья Миронова И.П.) в заседании приняли участие:

представители заявителя – федерального государственного научного учреждения «Институт педагогических исследований одаренности детей» Российской академии образования – Добрицкий А.С., Марковичев А.С.;

представитель общества с ограниченной ответственностью «НТПД» – Минаков П.Е.;

представитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области – Гробец О.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «НТПД» (далее – общество) является собственником нежилых помещений площадью 623,2 кв. метра в административном здании, находящемся по адресу: г. Новосибирск, ул. Приморская, д. 22, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Общество обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее – управление) с заявлением о предоставлении в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка площадью 22 832 кв. метра с кадастровым номером 54:35:091720:3, на котором расположено указанное административное здание (далее – спорный земельный участок).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новосибирской области от 07.09.2010 по делу № А45-13815/2010 определены условия подлежащего заключению договора аренды.

Поскольку договор аренды не был заключен, общество обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с требованием о признании незаконным бездействия управления, выразившегося в незаключении с обществом в установленный законом срок договора аренды спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 08.07.2011 заявленное требование удовлетворено. Суд признал бездействие управления незаконным, а также обязал его заключить с обществом договор аренды спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в течение месяца с момента вступления в силу данного решения.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 03.02.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора федеральное государственное научное учреждение «Институт педагогических исследований одаренности детей» Российской академии образования (далее – институт) на основании статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление управление поддерживает требования заявителя.

Общество в отзыве на заявление просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

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

Удовлетворяя заявленное требование, суды исходили из того, что общество является собственником нежилых помещений общей площадью 623,2 кв. метра в административном здании, расположенном на спорном земельном участке, поэтому в силу положений пунктов 1, 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) оно имеет право на этот земельный участок. Поскольку общество в установленном порядке обратилось в управление с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, приложив к заявлению все необходимые документы, однако договор аренды не был заключен, суды, руководствуясь положениями статей 198, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о незаконности бездействия управления, выразившегося в непринятии в установленный законом срок решения о предоставлении обществу в аренду земельного участка, находящегося в федеральной собственности.

Между тем суды не учли следующее.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что спорный земельный участок находится в собственности Российской Федерации.

Из материалов дела также усматривается, что спорный земельный участок был передан на праве постоянного (бессрочного) пользования Сибирскому институту образовательных технологий Российской академии образования, правопреемником которого является институт. Данное право зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (копия свидетельства о государственной регистрации права от 20.06.2002 имеется в материалах дела).

Рассмотрение требования общества о реализации им своих прав на спорный земельный участок непосредственно затрагивает права института на этот участок, поэтому с учетом положений статьи 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение настоящего дела, связанного с предоставлением прав на спорный земельный участок, по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации без привлечения института необоснованно и приводит к нарушению его прав как обладателя вещного права на земельный участок, поскольку лишает его возможности заявлять свои доводы и возражения.

Кроме того, обязывая управление заключить с обществом договор аренды всего спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, суды не приняли во внимание следующее.

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.07.2005 № 15524/04, от 06.09.2011 № 4275/11, от 06.09.2011 № 3771/11 сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой в силу пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на оформление своего права на земельный участок (собственность или право аренды), реализация которого не может быть ограничена в частности тем, что такой земельный участок был передан иному лицу на ином праве, в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.04.2012 № 12955/11 указано, что при наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется.

Однако общество является собственником не отдельных зданий, строений и сооружений, расположенных на спорном земельном участке, а

помещений в здании, остальные помещения в котором принадлежат институту на праве оперативного управления.

Кроме того, на спорном земельном участке расположены другие здания, принадлежащие институту на праве оперативного управления. При этом общество требует обязать управление заключить договор аренды всего спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора. Однако, удовлетворяя заявленное обществом требование, суды не дали оценку доводам управления о размещении на этом земельном участке иных объектов, находящихся в оперативном управлении института, о делимости всего спорного участка и неделимости участка под зданием, в котором находятся помещения общества.

Согласно пункту 3 статьи 36 Земельного кодекса, если в здании, расположенном на неделимом земельном участке, помещения принадлежат лицам на разных правах (право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления), то с собственником помещения в здании допускается заключение договора аренды такого неделимого земельного участка с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Как разъяснено в пункте 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление от 24.03.2005 № 11), договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора. Понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не

допускается (пункт 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, из положений пункта 3 статьи 36 Земельного кодекса с учетом разъяснений, изложенных в пункте 19 постановления от 24.03.2005 № 11, следует, что один из владельцев помещений в здании вправе требовать заключения в отношении земельного участка, занятого именно этим зданием, договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, если помимо самого владельца хотя бы еще один из других владельцев помещений в этом здании может быть арендатором такого земельного участка. Однако институт, владеющий всеми остальными помещениями в здании и другими зданиями на спорном участке, является федеральным государственным учреждением, которому весь спорный участок передан на праве постоянного (бессрочного) пользования, и которое в силу статьи 20 Земельного кодекса не может выступать в качестве арендатора, соарендатора или арендодателя этого участка, но в любом случае не может ограничить доступ общества к земельному участку, необходимому для использования последним помещений.

Учитывая данные обстоятельства и принимая во внимание круг правовых вопросов, подлежащих выяснению, в том числе о возможности реализации обществом права, предусмотренного пунктом 3 статьи 36 Земельного кодекса, а также о судьбе права постоянного (бессрочного) пользования института, разрешение настоящего спора невозможно без привлечения института к участию в деле.

При названных условиях оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Новосибирской области от 08.07.2011 по делу № А45-6668/2011, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.02.2012 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов