Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 13783/12

Москва 12 марта 2013 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., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление муниципального учреждения «Администрация Воскресенского муниципального района Московской области» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.08.2012 по делу № А41-26473/11 Арбитражного суда Московской области

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – муниципального учреждения «Администрация Воскресенского муниципального района Московской области» (ответчика) – Муконин Д.С., Разумовская К.Г.;

от общества с ограниченной ответственностью «АшитковоМебель» – Пешнин А.С.

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

Общество с ограниченной ответственностью «АшитковоМебель» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к муниципальному учреждению «Администрация Воскресенского муниципального района Московской области» (далее – администрация) о признании недействительным пункта 2.1 договора купли-продажи земельного участка от 15.07.2008 № 721, взыскании с администрации излишне уплаченных 1 694 028 рублей по этому договору, 447 999 рублей 82 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен гражданин Мусагитов В.К.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.01.2012 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.08.2012 названные судебные акты отменил, исковые требования удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления от 29.08.2012 администрация просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия

в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оставить без изменения обжалуемый судебный акт как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемый судебный акт подлежит отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между администрацией и обществом 15.07.2008 заключен договор купли-продажи № 721 (далее – договор купли-продажи, договор) земельного участка общей площадью 13 748 кв. метров с кадастровым номером 50:29:0060209:51, расположенного по адресу: Московская обл., Воскресенский р-н, с. Федино, д. 6-а, 6-б.

Согласно пунктам 1.1, 1.2 договора продажа земельного участка обусловлена нахождением на нем принадлежащих обществу на праве собственности не завершенных строительством объектов: нежилого здания площадью застройки 1171,2 кв. метра (инв. № 1627-127, лит. Б) и нежилого здания площадью застройки 520,7 кв. метра (инв. № 1626-127, лит. В). Право собственности общества на объекты зарегистрировано в установленном законом порядке 06.05.2005.

Стоимость земельного участка составила 2 032 834 рубля (пункт 2.1 договора), общество перечислило эту сумму платежным поручением от 23.07.2008.

Согласно данным, содержащимся в государственном кадастре недвижимости, кадастровая стоимость упомянутого земельного участка на момент заключения договора купли-продажи составляла 13 552 228 рублей 48 копеек.

Обращаясь в суд с настоящим иском, общество указало на несоответствие пункта 2.1 договора статье 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), полагая, что выкупная стоимость земельного участка, приобретенного им на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), должна составлять 2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, то есть 338 806 рублей.

Ввиду несоответствия определенной по договору стоимости приобретаемого им земельного участка нормам названного Закона, исходя из положений статей 167, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) общество сочло пункт 2.1 договора недействительным и заявило требование о возврате излишне уплаченной стоимости участка. По его мнению, недействительность данного пункта договора в соответствии со статьей 180 Кодекса не влечет недействительность всех иных его условий.

Суд первой инстанции, признавая право истца на выкуп земельного участка по льготной цене со ссылкой на то, что принадлежащие ему объекты ранее находились в муниципальной собственности, тем не менее отказал в удовлетворении иска, так как в настоящий момент их собственником является другое лицо – Мусагитов В.К. Суд счел, что поскольку на момент обращения в суд общество продало объекты недвижимости, оно не может являться надлежащим истцом по заявленным требованиям.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, привел иное основание для отказа в иске. Сославшись на правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08, суд указал, что в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса земельные участки под объектами незавершенного

строительства могут быть выкуплены в собственность только в случаях, прямо названных в законе: при приватизации объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) и при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Вводного закона.

Однако общество приобрело упомянутые объекты недвижимости по сделке купли-продажи от 10.09.2002 у закрытого акционерного общества «Воскресенское», которое стало их собственником в результате приватизации. Кроме того, суд принял во внимание, что истец не доказал наличие у себя, равно как и у продавца объекта, права постоянного бессрочного пользования спорным земельным участком.

Суд апелляционной инстанции не признал наличие у общества права на приобретение земельного участка по льготной цене, поскольку принадлежащие обществу объекты были приватизированы не им самим, а другим лицом, при этом на приобретаемом в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса земельном участке находятся объекты, не завершенные строительством, что не соответствует пункту 1 статьи 2 Вводного закона.

Суд кассационной инстанции, отменяя названные судебные акты, счел, что право общества на выкуп земельного участка на основании пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса не является предметом рассматриваемого спора, в связи с чем разрешению подлежит только спор о выкупной стоимости земельного участка.

Поскольку администрация не доказала правомерность установления выкупной цены отчуждаемого по договору земельного участка, определенной в размере 15 процентов его кадастровой стоимости, суд кассационной инстанции удовлетворил заявленный обществом иск.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

Заявляя иск по настоящему делу, общество сослалось на наличие у него в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса права на выкуп земельного участка по льготной цене, поскольку на нем расположены объекты недвижимости, принадлежащие обществу на праве собственности. Именно по этой причине истец считал недействительным оспариваемое условие договора купли-продажи о цене приобретаемого земельного участка, заявляя одновременно по этому же основанию требование о взыскании спорной денежной суммы как излишне уплаченной администрации.

Приняв во внимание указанные истцом основания заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно сочли необходимым проверить наличие у него права, предусмотренного статьей 36 Земельного кодекса.

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сформирована правовая позиция о возможности приобретения права собственности на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства. Президиум в постановлениях от 23.12.2008 № 8985/08, от 01.03.2011 № 14880/10 указал, что применение порядка выкупа земельных участков под упомянутыми объектами возможно в случаях, прямо названных в законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства согласно положениям пункта 3 статьи 28 Закона о приватизации; переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Вводного закона.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь изложенной правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в целях проверки соответствия общества данным требованиям установил, что оно стало собственником объектов незавершенного строительства по сделке купли-продажи, а не в результате приватизации

этих объектов в соответствии с Законом о приватизации; общество не обладает правом постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком.

Эти обстоятельства послужили основанием для вывода суда об отсутствии у общества права на приобретение земельного участка в собственность, а по сути – о несоответствии заключенного сторонами договора купли-продажи требованиям законов.

Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (статья 168 Гражданского кодекса).

Таким образом, недействительность (ничтожность) договора купли-продажи, не соответствующего требованиям закона, явилась основанием к отказу в удовлетворении исковых требований судом апелляционной инстанции.

Согласно пункту 1 статьи 167 Гражданского кодекса недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Поскольку заключенная сторонами сделка является недействительной, она в силу закона не повлекла правовых последствий, а применительно к рассматриваемому спору – возникновения права собственности общества на спорный земельный участок. В этой связи довод общества, настаивавшего на проверке соответствия закону лишь одного условия договора купли-продажи, о том, что недействительность условия сделки о стоимости участка не влечет недействительности прочих ее частей, не соответствует положениям статьи 180 Гражданского кодекса.

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы

совершена и без включения недействительной ее части (статья 180 Гражданского кодекса).

Кроме того, удовлетворяя заявленный иск в части признания пункта 2.1 договора недействительным, суд кассационной инстанции в обоснование своих выводов указал лишь на недоказанность правомерности установления администрацией выкупной стоимости.

Однако суд, несмотря на то, что эта цена была согласована сторонами договора купли-продажи при его заключении, не указал норму материального права, которой не соответствует пункт 2.1 договора, квалификацию его с учетом заявления ответчика о применении исковой давности как ничтожного или оспоримого условия, что противоречит статье 166 Гражданского кодекса.

Отсутствие материально-правового обоснования для признания сделки недействительной нарушает также часть 2 статьи 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривающую обязанность суда кассационной инстанции указать законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления.

Признание пункта 2.1 договора купли-продажи недействительным явилось основанием для удовлетворения судом кассационной инстанции требования о взыскании заявленной по иску суммы в размере 1 694 028 рублей – разницы между 2,5 процента и 15 процентами кадастровой стоимости земельного участка, а также 447 999 рублей 82 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Между тем, поскольку истец заявил эти требования, полагая, что обладает правом на льготную цену при выкупе земельного участка в собственность, с чем обоснованно не согласился суд апелляционной инстанции, в их удовлетворении также следовало отказать.

Так как судом апелляционной инстанции правомерно сделан вывод о недействительности договора в целом, и с учетом того, что истец продал

земельный участок другому лицу, а администрация о применении последствий недействительности этой сделки при рассмотрении дела не заявляла, Президиум не усматривает оснований для возврата сторон в первоначальное положение в соответствии с правилами статьи 167 Гражданского кодекса.

При таких обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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 5 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 29.08.2012 по делу № А41-26473/11 Арбитражного суда Московской области отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 30.01.2012 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Председательствующий А.А. Иванов