



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14547/09

Москва

15 июля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И.,
Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,
Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Комета» о
пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской
области от 26.02.2009 по делу № А55-18379/2008 и постановления
Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.08.2009
по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Медведевой А.М., Президиум
установил следующее.

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

Открытое акционерное общество «Комета» (далее – общество «Комета», истец) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Волжский стандарт» (далее – общество «Волжский стандарт», ответчик) о взыскании 44 773 рублей 48 копеек неосновательного обогащения в виде уплаченного истцом земельного налога за пользование в период с сентября по декабрь 2006 года земельным участком площадью 5453,53 кв. метра, прилегающим к зданию, расположенному по адресу: г. Ульяновск, ул. Брестская, д. 78, принадлежащему ответчику на праве собственности.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 26.02.2009 в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 11.08.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «Комета» просит их отменить в связи с неправильным применением судами норм материального права – статей 35, 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статей 552, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации – и нарушением единообразия в их толковании и применении, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление общество «Волжский стандарт» просит названные судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Общество «Волжский стандарт» (покупатель) по договору купли-продажи от 24.08.2006 № 10 (далее – договор купли-продажи) приобрело у общества «Комета» (продавца) здание корпуса № 1 общей площадью 15 581,79 кв. метра, находящееся по адресу: г. Ульяновск, ул. Брестская,

д. 78. Переход к покупателю права собственности на объект недвижимости зарегистрирован в установленном порядке в сентябре 2006 года.

Здание расположено на земельном участке площадью 290 410,1 кв. метра, принадлежащем обществу «Комета» на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Согласно пункту 3.5 договора купли-продажи покупатель приобретает право пользования частью земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, на тех же условиях, что и продавец.

Границы земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, указаны на плане границ земельного участка недвижимого имущества – здания корпуса № 1. Ориентировочная площадь передаваемой покупателю части земельного участка составляет 18 475 кв. метров (из них 13 021,47 кв. метра – площадь непосредственно под зданием, 5453,53 кв. метра – прилегающая к зданию территория).

По акту приема-передачи от 24.08.2006 № 10 здание и земельный участок площадью 18 475 кв. метров переданы обществу «Волжский стандарт». Площадь передаваемого земельного участка указана в приложенном к акту плане (схеме) земельного участка, подписанном сторонами.

С общества «Комета» как с пользователя земельным участком площадью 5453,53 кв. метра за период с сентября по декабрь 2006 года взыскан земельный налог в размере 44 773 рублей 48 копеек.

Указывая на то, что к обществу «Волжский стандарт» в результате приобретения им в собственность объекта недвижимости перешло принадлежащее обществу «Комета» право пользования земельным участком, необходимым для использования этого объекта, а потому покупатель должен возместить продавцу затраты в названной сумме, понесенные в связи с уплатой земельного налога за этот участок, общество «Комета» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что границы земельного участка, за пользование которым истец просит взыскать земельный налог, не определены и не были согласованы в предусмотренном пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации порядке, участок на кадастровый учет не поставлен, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком общества «Комета» не прекращено в установленном законом порядке и не переоформлено на общество «Волжский стандарт», поэтому уплата земельного налога до отказа от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не влечет неосновательного обогащения ответчика за счет истца.

Между тем суды не учли следующего.

В договоре купли-продажи объекта недвижимости сторонами определен размер земельного участка, занятого зданием и необходимого для его использования. Земельный участок площадью 18 475 кв. метров передан продавцом покупателю 24.08.2006 и используется им.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель здания, строения, сооружения вправе 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.

Лица, которым согласно статье 20 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляться не может, при приобретении объектов недвижимости обязаны на основании пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до установленной этим Законом даты в

порядке статьи 36 названного Кодекса приобрести соответствующий земельный участок в собственность или аренду по своему выбору.

Однако общество «Волжский стандарт», владея зданием корпуса № 1 на праве собственности с 28.09.2006 и имея право на приобретение земельного участка, занятого этим зданием и необходимого для его использования, в собственность или в аренду, не оформляло своих прав, освобождая себя тем самым от платежей за пользование земельным участком и возложив бремя расходов по его содержанию на общество «Комета».

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным.

Поскольку в силу закона к обществу «Волжский стандарт» перешло право пользования земельным участком, необходимым для использования здания корпуса № 1, и оно фактически пользовалось участком, но в отсутствие государственной регистрации права не могло быть плательщиком земельного налога, ответчик обязан в соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации возместить истцу расходы по уплате этого налога.

При указанных обстоятельствах у судов отсутствовали основания для отказа в удовлетворении искового требования общества «Комета».

Таким образом, обжалуемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции для проверки расчета суммы подлежащего взысканию неосновательного обогащения.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении

арбитражными судами аналогичных дел.

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 Самарской области от 26.02.2009 по делу № А55-18379/2008 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.08.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Председательствующий

А.А. Иванов