



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11401/09

Москва

23 марта 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Норд-Ост» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Хабаровского края от 19.03.2009 по делу № А73-13932/2008, постановления Шестого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.07.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Департамент муниципальной собственности администрации города Хабаровска (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Норд-Ост» (далее – общество) о взыскании 829 942 рублей 86 копеек неосновательного обогащения в виде неполученной арендной платы за пользование земельным участком в период с 17.06.2008 по 01.11.2008, 57 043 рублей 58 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.08.2008 по 11.03.2009.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 19.03.2009 исковое требование удовлетворено в полном объеме.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2009 решение суда первой инстанции изменено, с общества взыскано 558 290 рублей 03 копейки неосновательного обогащения и 38 372 рубля 35 копеек процентов в связи с уменьшением периода взыскания.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 20.07.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права. Заявитель считает, что у него не имеется неосновательного обогащения в виде сбереженных платежей за пользование земельным участком.

В отзыве на заявление департамент просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Как установлено судами, общество по договорам купли-продажи от 12.10.2006 и от 08.10.2007 приобрело у рыболовецкой артели (колхоза) им. 50 лет Октября (далее – артель) семь объектов недвижимости, расположенных по адресу: Хабаровск, ул. Кавказская, 35. Переход права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора купли-продажи от 12.10.2006, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) 24.10.2006, в отношении объектов, проданных обществу по договору купли-продажи от 08.10.2007, – 26.03.2008.

Земельный участок площадью 8 015,91 кв. метра (далее – земельный участок), на котором находятся названные объекты, принадлежал продавцу (артели) на праве постоянного (бессрочного) пользования, о чем в реестре имелась соответствующая запись.

В связи с отчуждением артелью объектов недвижимости постановлением мэра города Хабаровска от 16.06.2008 № 1622 прекращено право постоянного (бессрочного) пользования артели указанным земельным участком, 23.07.2008 в реестр внесена соответствующая запись.

Впоследствии общество на основании постановления мэра города Хабаровска от 08.10.2008 № 3025 приобрело по договору купли-продажи от 16.10.2008 № 934 тот же земельный участок. Государственная регистрация права собственности общества на него произведена 10.11.2008.

Полагая, что со дня принятия постановления от 16.06.2008 № 1622 о прекращении права постоянного бессрочного пользования артели земельным участком и до государственной регистрации права собственности общества на этот же участок у последнего возникла обязанность вносить плату за пользование земельным участком по

правилам главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), департамент обратился в суд с указанным требованием. Расчет суммы неосновательного обогащения, возникшего у ответчика, департаментом произведен исходя из утвержденных на территории города Хабаровска ставок арендных платежей за пользование муниципальными землями за период с 17.06.2008 по 11.03.2009.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленное требование в полном объеме.

Суд апелляционной инстанции, уменьшив размер удовлетворенного требования за счет периода взыскания, свой вывод обосновал обязанностью общества вносить плату за пользование земельным участком начиная с даты государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования артели этим земельным участком, то есть с 23.07.2008. При этом суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о применении статьи 1105 Гражданского кодекса при взыскании платы за пользование земельным участком, рассчитанной по действующим ставкам арендных платежей.

Позиция суда апелляционной инстанции была поддержана судом кассационной инстанции.

Однако суды при рассмотрении дела не учли следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 Гражданского кодекса, пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) к покупателю здания, сооружения или другой недвижимости одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость переходят также и права на земельный участок, занятый этой недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, которые были у прежнего их собственника.

Из пункта 13 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) следует, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 Земельного кодекса земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

Из изложенного следует, что к обществу как приобретателю объектов недвижимости в силу закона с момента государственной регистрации права собственности на них уже перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что было у прежнего их собственника – артели. В связи с этим постановление мэра города Хабаровска от 16.06.2008 № 1622 о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования артели указанным земельным участком не соответствует названным положениям закона.

Приобретение объектов недвижимости лицами, которым согласно статье 20 Земельного кодекса земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставляться не может, накладывает на этих лиц обязанность до установленной Законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ даты – 1 января 2012 года – в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса приобрести соответствующий земельный участок в собственность или аренду по своему выбору (в редакции Федерального закона от 27.12.2009 № 342-ФЗ).

Государственная регистрация права собственности общества на земельный участок на основании заключенного с департаментом 16.10.2008 договора купли-продажи произведена 10.11.2008.

Между тем из материалов дела следует, что артель платежным поручением от 25.09.2008 № 1222 уплатила земельный налог за 3-й и 4-й кварталы 2008 года.

При указанных обстоятельствах суды должны были руководствоваться следующим.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В силу пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса указанные права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 27.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо

правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Таким образом, несмотря на то, что общество приобрело в силу закона право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, оно ввиду отсутствия в спорный период государственной регистрации его прав на этот участок не могло для цели взимания земельного налога являться плательщиком данного налога.

Однако поскольку плата за пользование упомянутым земельным участком за указанный период была уже произведена артелью в виде уплаты земельного налога, оснований для взыскания неосновательного обогащения по иску собственника земельного участка за тот же период, но по иному основанию и с другого лица, не имеется.

Следовательно, заявленный департаментом иск не подлежал удовлетворению.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Хабаровского края от 19.03.2009 по делу № А73-13932/2008, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.07.2009 по тому же делу отменить.

В иске Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска к обществу с ограниченной ответственностью «Норд-Ост» о взыскании 829 942 рублей 86 копеек неосновательного обогащения и 57 043 рублей 58 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов