



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4929/09

Москва

28 июля 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И.,
Валявиной Е.Ю., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Завьяловой Т.В.,
Козловой О.А., Полубениной И.И., Слесарева В.Л. –

рассмотрел представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.02.2009 по делу № А57-15922/08-221 Арбитражного суда Саратовской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – заместителя Генерального прокурора Российской Федерации – Веретина Е.П.;

от прокуратуры Саратовской области – Боброва О.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Скарабей» – Саушкин В.К.;

от администрации города Саратова – Чеконов Е.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Прокуратура Саратовской области обратилась в Арбитражный суд Саратовской области с иском к муниципальному унитарному производственному предприятию «Саратовводоканал» (далее – предприятие «Саратовводоканал», предприятие), Комитету по управлению имуществом Саратовской области (далее – комитет), обществу с ограниченной ответственностью «Скарабей» (далее – общество «Скарабей», общество) о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества от 25.08.2005 № 1059, от 11.08.2005 № 1060, заключенных между предприятием и обществом, и о применении последствий недействительности ничтожных сделок.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Саратовской области и администрация города Саратова.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 06.10.2008 заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 02.02.2009 решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал.

В представлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции заместитель Генерального прокурора Российской Федерации просит его отменить, ссылаясь на нарушение им

единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В отзывах на представление администрация города Саратова и комитет просят удовлетворить представление, а общество «Скарабей» и Управление Федеральной регистрационной службы по Саратовской области – оставить его без удовлетворения.

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

В соответствии с договорами купли-продажи от 25.08.2005 № 1059 и от 11.08.2005 № 1060 общество «Скарабей» приобрело у предприятия «Саратовводоканал» следующие объекты недвижимости: теплицу с административным помещением и котельной площадью 602,1 кв. метра, административно-бытовое здание площадью 73,9 кв. метра, здание склада площадью 80,2 кв. метра и теплицу площадью 48,6 кв. метра. Общая площадь названных объектов, построенных в 1952, 1975, 1996 годах и частично аварийных, составляет 804,8 кв. метра.

В дальнейшем распоряжением председателя комитета от 10.08.2006 № Т-30-р на основании добровольного согласия предприятия «Саратовводоканал» было прекращено (путем изъятия земельного участка) его право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 48 670 кв. метров, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Шелковичная, б/н, и этот участок, занимаемый объектами недвижимого имущества, находящимися в собственности общества «Скарабей», был предоставлен упомянутому обществу в аренду сроком на 49 лет (пункт 3 распоряжения).

Между обществом «Скарабей» и комитетом 30.11.2006 заключен договор аренды земельного участка № 633. Дополнительным соглашением к этому договору от 06.08.2007 стороны изменили целевое использование

земельного участка с «занимаемого объектами недвижимого имущества» на «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». В последующем общество «Скарабей» в соответствии с договором купли-продажи земельного участка от 22.07.2008 № 324/1 приобрело право собственности на указанный участок.

Полагая, что оспариваемые договоры купли-продажи объектов недвижимости являются притворными сделками, прокуратура Саратовской области обратилась в арбитражный суд с требованиями о признании данных сделок недействительными и о применении последствий их недействительности. При этом прокуратура исходила из того, что по общему правилу предоставление земельного участка, находящегося в публичной собственности, для целей жилищного строительства возможно лишь по результатам торгов. По ее мнению, договоры купли-продажи имеющихся на земельном участке объектов в действительности были направлены не на дальнейшую эксплуатацию этих объектов, а на приобретение права землепользования с целью последующей застройки участка жилыми домами в обход предусмотренной Земельным кодексом Российской Федерации (статьи 30, 30.1, 30.2) процедуры торгов.

Кроме того, прокуратура Самарской области считает, что при заключении оспариваемых договоров купли-продажи сторонами сделки были нарушены положения статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), поскольку при отчуждении имущества его оценка, в том числе с учетом перехода права на земельный участок, не осуществлялась.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции пришел к выводу о притворном характере оспариваемых договоров купли-продажи, признав, что при их заключении преследовалась цель приобретения права на земельный участок, который используется в настоящее время для строительства жилого комплекса. Действия по осуществлению

строительства были предприняты обществом «Скарабей» непосредственно после заключения названных договоров и приобретения права на земельный участок.

Кроме того, суд первой инстанции указал на то, что приобретение права на земельный участок без проведения соответствующей оценки является нарушением положений статьи 8 Закона об оценочной деятельности.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и, руководствуясь статьей 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, отказал в удовлетворении заявленных требований, поскольку правовые основания для признания оспариваемых сделок притворными отсутствуют. Действия сторон направлены на их исполнение.

Президиум согласен с выводами суда кассационной инстанции о том, что сделки купли-продажи недвижимости не являются притворными, так как продавец передал в собственность покупателя нежилые строения и между сторонами произведен расчет за эту недвижимость.

В силу статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Заявляя требование о признании сделок купли-продажи объектов недвижимости притворными, прокуратура Саратовской области фактически оспаривала правомерность приобретения покупателем недвижимого имущества общей площадью 804,4 кв. метра права на использование земельного участка площадью 48 670 кв. метров. Однако эти обстоятельства не могут служить основанием для признания

упомянутых сделок купли-продажи недвижимости притворными. Спор же относительно размера земельного участка может быть разрешен в самостоятельном порядке.

В настоящее время этот спор рассматривается Арбитражным судом Саратовской области (дело № А57-3374/2008).

Таким образом, суд кассационной инстанции обоснованно отказал в удовлетворении заявленных требований.

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 Поволжского округа от 02.02.2009 по делу № А57-15922/08-221 Арбитражного суда Саратовской области оставить без изменения.

Представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А.Иванов