

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС15-20155

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 июня 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена 26.05.2016.

Полный текст определения изготовлен 02.06.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Маненкова А.Н. и Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А12-43767/2014 по кассационной жалобе Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Москва) на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 30.03.2015 (судья Пятернина Е.С.), постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 (судьи Шалкин В.Б., Дубровина О.А., Жевак И.И.) и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.10.2015 (судьи Коноплева М.В., Муравьев С.Ю., Фатхутдинов А.Ф.)

по иску Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество) к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области (далее - Управление Росимущества) и индивидуальному предпринимателю Еремину Сергею Викторовичу о признании недействительным заключенного ответчиками договора от 27.08.2014 № 16/14 купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, о применении последствий недействительности сделки, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения (1733 сосен).

С участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской

области (далее - Управление Росреестра).

В судебном заседании приняли участие представители:

Росимущества - Морозов С.А. (доверенность от 28.12.2015), Филин Е.А. (доверенность от 25.12.2015).

От Управления Росимущества и Управления Росреестра поступили 04.05.2016 и 05.05.2016 письменные ходатайства о рассмотрении жалобы в отсутствие их представителей.

От Еремина С.В., в отношении которого избрана мера пресечения – содержание под стражей по уголовному делу, находящемуся в производстве Красноармейского районного суда Волгограда, поступило письменное ходатайство об отложении судебного разбирательства для ознакомления с документами, поступившими в суд 04.05.2016 и 05.05.2016 от Управления Росимущества и Управления Росреестра, а также для обеспечения возможности участвовать лично или через представителя в судебном заседании.

Судебная коллегия отклонила ходатайство Еремина С.В. ввиду отсутствия предусмотренных статьей 158 АПК РФ оснований для отложения судебного разбирательства, поскольку каких-либо дополнительных документов кроме ходатайств Управления Росимущества и Управления Росреестра о рассмотрении дела в отсутствие их представителей в суд не поступало, и Еремин С.В. не был лишен возможности направить в суд своего представителя с учетом того, что его представитель участвовал в судебных заседаниях арбитражных судов трех инстанций. В силу статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) отсутствие представителя лица, участвующего в деле, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не является препятствием для рассмотрения дела.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Росимущества, поддержавших доводы жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Росимущество в декабре 2014 года обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к Управлению Росимущества и Еремину С.В. о признании недействительным заключенного ответчиками договора купли-продажи от 27.08.2014 № 16/14 земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, площадью 44 561 кв.м с кадастровым номером 34:34:070002:116, расположенного по адресу: Волгоград, ул. 64-й Армии, д. 56, о применении последствий недействительности сделки путем обяания Еремина С.В. вернуть Управлению Росимущества указанный земельный участок, а Управления Росимущества - вернуть Еремину С.В. 1 563 344,70 руб., уплаченных по договору за участок, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Еремина С.В. на многолетние

насаждения - сосновые деревья в количестве 1733 штук площадью 4,45 га с условным номером 34-34-01/053/2007-122, имеющие назначение «многолетние насаждения», расположенные по адресу: Волгоград, ул. 64-й Армии, д. 56.

Арбитражный суд Волгоградской области решением от 30.03.2015, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 29.10.2015, отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Росимущество, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права, прав и законных интересов заявителя, публичных интересов, просит отменить решение от 30.03.2015, постановления от 09.07.2015 и от 29.10.2015 и удовлетворить исковые требования.

В отзыве на жалобу Еремин С.В. просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Дело 29.02.2016 истребовано из Арбитражного суда Волгоградской области. Определением от 19.04.2016 судьи Верховного суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Росимущества передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, и доводов Еремина С.В., приведенных в отзыве на жалобу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Росимущества следует удовлетворить и отменить решение от 30.03.2015, постановления от 09.07.2015 и от 29.10.2015 по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Еремин С.В. (покупатель) заключил 08.12.2006 с государственной организацией научного обслуживания «Волгоградское» государственного научного учреждения «Всероссийский научно-исследовательский институт агромелиорации Российской Академии сельскохозяйственных наук» (далее – Институт, продавец) договор № 9 купли-продажи зеленых неплодоносящих насаждений (далее – многолетние насаждения) площадью 44 561 кв.м (4,45 га), расположенных по адресу: Волгоград, Кировский район, восточнее ул. 2-ой Продольной магистрали, от АЗС «VIPOIL» № 8 по ул. 64-й Армии, д.58, на юг, по цене 900 000 руб.

Еремин С.В. обратился в Кировский районный суд Волгограда с иском к Институту о признании за ним права собственности на многолетние насаждения как на объекты недвижимости. Указанный суд, сославшись на то, что ответчик признал иск, но не представил документы, необходимые для государственной регистрации права собственности истца, решением от 25.01.2007 по делу № 2-418/07 удовлетворил иск Еремина С.В., признал за ним право собственности на многолетние насаждения, а также обязал регистрирующий орган зарегистрировать за Ереминым С.В. право собственности на многолетние насаждения как на объект недвижимости. Решение суда вступило в законную силу 05.02.2007.

На основании данного решения Управление Росреестра зарегистрировало право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения – сосновые деревья в количестве 1733 шт. площадью 4,45 га, расположенные по адресу: Волгоград, ул. 64-й Армии, д. 56 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) от 06.03.2007 № 34-34-01/053/2007-122, свидетельство о государственной регистрации права серии 34 АА № 649585).

Управление Росимущества (арендодатель) заключило с Ереминым С.В. (арендатор) договор аренды от 12.12.2007 № 651 земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, площадью 44 561 кв.м с кадастровым номером 34:34:070002:0116, относящегося к категории земель населенных пунктов, на котором расположены многолетние насаждения, на срок с 29.11.2007 по 28.11.2056.

В дальнейшем по заявлению Еремина С.В. и на основании распоряжения от 26.08.2014 № 465-р Управление Росимущества и Еремин С.В. заключили договор купли-продажи от 27.08.2014 № 16/14 указанного земельного участка по цене 1 563 344,70 руб. Участок передан по акту покупателю. Управление Росреестра зарегистрировало переход к Еремину С.В. права собственности на данный участок.

Росимущество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, сославшись на следующее: в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 201-ФЗ) леса и многолетние насаждения исключены из перечня объектов недвижимости, поэтому после вступления в действие этого Закона данные объекты не подлежали государственной регистрации в качестве объектов недвижимости; следовательно, земельные участки, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены многолетние насаждения, не могли быть приватизированы по правилам статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), действовавшей до 01.03.2015 (далее – ЗК РФ); поэтому зарегистрированное 06.03.2007 право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения подлежит признанию отсутствующим, а договор купли-продажи от 26.08.2014 земельного участка, на котором расположены эти насаждения, является недействительной сделкой.

Суды трех инстанций отказали Росимуществу по следующим основаниям.

До вступления в силу Закона № 201-ФЗ многолетние насаждения в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) были отнесены к объектам недвижимости.

Право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения, возникшее на основании договора купли-продажи от 08.12.2006, Управление Росреестра зарегистрировало по решению суда общей юрисдикции в соответствии с правилами пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

В силу статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Поскольку право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения зарегистрировано на основании решения суда общей юрисдикции, которым установлен факт возникновения отношений по приобретению Ереминым С.В. многолетних насаждений до вступления в силу Закона № 201-ФЗ, у арбитражного суда не имеется оснований для признания этого права отсутствующим. К тому же Росимущество, которому было известно о зарегистрированном праве Еремина С.В. на многолетние насаждения с момента заключения договора от 12.12.2007 аренды земельного участка, обратившись с иском в арбитражный суд 04.12.2014, пропустило общий срок исковой давности для предъявления требования о признании отсутствующим права собственности на многолетние насаждения, о применении которого заявил Еремин С.В.

С учетом того, что принадлежащие Еремину С.В. многолетние насаждения находятся в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости, он был вправе требовать предоставления земельного участка под таким объектом в силу пункта 20 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) в редакции Федерального закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» в порядке статьи 36 ЗК РФ, поскольку законодатель признал многолетние насаждения в качестве объектов недвижимости и после вступления в силу Закона № 201-ФЗ при наличии соответствующей государственной регистрации права.

Судебная коллегия считает, что приведенные выводы судов сделаны с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу статьи 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ в редакции, действовавшей до вступления в законную силу Закона № 201-ФЗ, к недвижимым вещам относились леса и многолетние насаждения.

Статьями 16 и 22 Закона № 201-ФЗ, принятого 04.12.2006, в пункт 1 статьи 130 ГК РФ и абзац третий статьи 1 Закона № 122-ФЗ внесены изменения об исключении лесов и многолетних насаждений из перечня недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации.

Пунктом 1 статьи 40 Закона № 201-ФЗ предусмотрено, что данный Закон, в том числе статьи 16 и 22, вступает в силу со дня его официального опубликования.

Согласно статье 4 Федерального закона от 14.06.1994 № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат федерального собрания» официальным опубликованием указанных законов считается первая публикация его полного текста в числе прочих изданий в «Российской газете».

Закон № 201-ФЗ опубликован в «Российской газете» 08.12.2006 № 277.

При таком положении нельзя считать, что правоотношения по приобретению Ереминым С.В. многолетних насаждений по договору от 08.12.2006 возникли до вступления в силу Закона № 201-ФЗ и что на многолетние насаждения (сосновые деревья) можно было регистрировать право собственности как на объекты недвижимости после 08.12.2006.

В силу статьи 13 ГПК РФ решение Кировского районного суда Волгограда от 25.01.2007, в котором участвовали Институт, Еремин С.В. и регистрирующий орган, являлось обязательным для исполнения указанными лицами, в том числе регистрирующим органом, поскольку суд обязал его зарегистрировать переход права собственности к Еремину С.В. на многолетние насаждения.

Согласно пункту 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Между тем ни Росимущество, ни Управление Росимущества не были привлечены к участию в деле, рассмотренном Кировским районным судом Волгограда, который признал право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения в связи с признанием иска ответчиком (Институтом), не являвшимся собственником насаждений, поэтому выводы суда общей юрисдикции по данному делу не имеют преюдициального значения для настоящего дела.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона № 122-ФЗ зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Росимущество, осуществляющее полномочия по распоряжению федеральными землями, вправе предъявить иск о признании отсутствующим

зарегистрированного права на объект, не относящийся к недвижимому имуществу, и расположенный на федеральном земельном участке, поскольку наличие такого права создает угрозу нарушения публичных интересов, связанных с использованием земельного участка, находящегося в публичной собственности.

Право собственности Российской Федерации на земельный участок, на котором расположены многолетние насаждения, зарегистрировано 29.11.2007 в ЕГРП как ранее возникшее право.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» срок исковой давности не распространяется на требования о признании права отсутствующим.

Поскольку право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения, расположенные на земельном участке, находящемся в федеральной собственности, зарегистрировано как на объект недвижимости после того, как на законодательном уровне данные объекты были исключены из перечня объектов недвижимости, права на которые подлежали государственной регистрации, у судов не было оснований для отказа в удовлетворении требования Росимущества о признании такого права отсутствующим в том числе со ссылкой на пропуск Росимуществом общего срока исковой давности.

Согласно пункту 20 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции Федерального закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» граждане и юридические лица, право собственности которых на многолетние насаждения зарегистрировано в соответствии с Законом № 122-ФЗ до дня вступления в силу Закона № 201-ФЗ, приобретают земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых находятся указанные многолетние насаждения, без торгов в собственность или в аренду по выбору указанных граждан и юридических лиц в соответствии с правилами, установленными статьей 36 ЗК РФ.

Приведенной нормой предусмотрено право на приватизацию земельных участков, занятых многолетними насаждениями, исключительно лицами, за которыми зарегистрировано право собственности на многолетние насаждения до 08.12.2006, то есть в период, когда в соответствии с законодательством такие объекты признавались недвижимостью. Законодательством не предусмотрена ни возможность регистрации права собственности на многолетние насаждения после вступления в силу Закона № 201-ФЗ, ни право на выкуп земельных участков, занятых насаждениями, право собственности на которые было зарегистрировано после вступления в силу Закона № 201-ФЗ.

При таком положении выводы судов о том, что спорные многолетние насаждения находятся в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов недвижимости, и Еремин С.В. был вправе требовать предоставления

земельного участка под таким объектом в порядке статьи 36 ЗК РФ, основаны на неправильном применении норм материального права.

Согласно пункту 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Поскольку право собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения зарегистрировано 06.03.2007, то есть после вступления в силу Закона № 201-ФЗ, и у него отсутствовало исключительное право на выкуп находящегося в федеральной собственности земельного участка, занятого насаждениями, договор от 27.08.2014 № 16/14 купли-продажи земельного участка площадью 44 561 кв.м является ничтожной сделкой, совершенной с нарушением требований пункта 20 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и статьи 36 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015), посягающей на публичные интересы, касающиеся использования земельного участка, находящегося в публичной собственности.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Судебная коллегия, рассмотрев настоящее дело, приходит к выводу о том, что арбитражные суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, требования Росмиущества в части признания отсутствующим зарегистрированного права собственности Еремина С.В. на многолетние насаждения и признания недействительным договора от 27.08.2014 № 16/14 купли-продажи земельного участка удовлетворению, а в части применения последствий недействительности указанной сделки дело следует направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции надлежит по правилам статьи 167 ГК РФ применить последствия недействительности договора от 27.08.2014 № 16/14.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 30.03.2015, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.10.2015 по делу № А12-43767/2014 отменить.

Признать отсутствующим зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (запись регистрации от 06.03.2007 № 34-34-01/053/2007-122) право собственности индивидуального предпринимателя Еремина Сергея Викторовича на многолетние насаждения - сосновые деревья в количестве 1733 штук площадью 4,45 га с условным номером 34-34-01/053/2007-122, имеющие назначение «многолетние насаждения», расположенные по адресу: Волгоград, ул. 64-й Армии, д. 56.

Признать недействительным заключенный Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Волгоградской области и индивидуальным предпринимателем Ереминым Сергеем Викторовичем договор от 27.08.2014 № 16/14 купли-продажи земельного участка площадью 44 561 кв.м с кадастровым номером 34:34:070002:116, расположенного по адресу: Волгоград, ул. 64-й Армии, д. 56.

Дело в части применения последствий недействительности договора купли-продажи от 27.08.2014 № 16/14 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

А.Н. Маненков

Г.Г. Попова