

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-КГ15-13852

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Эйнсоф» (г. Воронеж) на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.08.2015 по делу № А14-4057/2014,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Эйнсоф» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о признании незаконным распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области (далее - Управление Росимущества) от 08.11.2012 № 449-р о разделе земельного участка площадью 11 488 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:32, об обязанности Управления Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества путем погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующих записей и образовать не позднее тридцати дней с момента вступления решения в законную силу в установленном порядке земельный участок общей площадью 11 488 кв.м, относящийся к категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Воронеж, Острогожская ул., д. 164.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Арбитражный суд Воронежской области решением от 23.12.2014, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2015, удовлетворил заявленные требования.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 05.08.2015 отменил решение суда первой инстанции от 23.12.2014 и постановление апелляционного суда от 05.03.2015 и отказал в удовлетворении заявления Общества.

Общество, ссылаясь на существенное нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, прав и законных интересов истца, охраняемых законом публичных интересов, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре постановления суда округа от 05.08.2015 в кассационном порядке.

Дело 19.10.2015 истребовано из Арбитражного суда Воронежской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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 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).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Общества вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Исполнительный комитет Воронежского городского совета народных депутатов 09.09.1981 предоставил в бессрочное пользование предприятию «п/я А-1872» (преобразованному в федеральное государственное унитарное предприятие «Воронежский механический завод», далее - Завод) земельный участок площадью 10 га, расположенный по адресу: г. Воронеж, Острогжская ул., д. 164.

В 2004 году на основании обращения Завода указанный земельный участок был разделен на два самостоятельных земельных участка площадью 83 938 кв.м и 16 062 кв.м. Администрация городского округа «Город Воронеж» постановлением от 16.08.2004 № 1237 утвердила проект границ двух земельных

участков в границах прежнего земельного участка под фактически занимаемыми объектами незавершенного строительства. Земельные участки прошли кадастровый учет.

Служба судебных приставов-исполнителей на открытых торгах по долгам Завода реализовала в 2004 году все объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке площадью 83 938 кв.м.

Общество по договору купли-продажи от 09.06.2005 приобрело у общества с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой торговли» четыре объекта незавершенного строительства, расположенных на земельном участке площадью 83 938 кв.м по адресу: г. Воронеж, Острогжская ул., д. 164. Право собственности Общества на указанные объекты зарегистрировано 08.07.2005.

По заявлению Общества и на основании представленных им свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства глава городского округа «Город Воронеж» постановлением от 04.07.2007 № 1006 утвердил проекты границ следующих земельных участков по указанному адресу, относящихся к категории земель населенных пунктов, фактически занимаемых объектами незавершенного строительства: участка № 1 площадью 17 583 кв.м, участка № 2 площадью 12 689 кв.м, участка №3 площадью 11 488 кв.м. Проект постановления согласован без замечаний с руководителем Завода, который был реорганизован в федеральное государственное унитарное предприятие «Государственный космический научно-производственный центр им. М.В. Хруничева» (далее – Предприятие).

Земельные участки 02.11.2010 поставлены на кадастровый учет: земельному участку площадью 17 583 кв.м присвоен кадастровый номер 36:34:0545001:34; земельному участку площадью 12 689 кв.м - кадастровый номер 36:34:0545001:33, земельному участку площадью 11 488 кв.м – кадастровый номер 36:34:0545001:32.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Воронежской области от 07.11.2008 по делу № А14-571/2008 с участием Управления Росимущества и Предприятия за Обществом признано исключительное право на приобретение в собственность трех указанных земельных участков согласно проекту границ, утвержденному постановлением от 04.07.2007 №1006.

Управление Росимущества обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании недействительным постановления от 04.07.2007 № 1006. Арбитражный суд Воронежской области решением от 14.12.2009 по делу № А14-11986/2008, оставленным без изменения постановлениями апелляционного и кассационного судов, отказал в удовлетворении заявления Управления Росимущества, сделав вывод о том, что оспариваемое постановление принято в соответствии с требованиями действующего земельного и градостроительного законодательства и не нарушает чьих-либо прав и законных интересов; границы сформированных под объектами недвижимости Общества земельных участков общей площадью

41 760 кв.м согласованы со смежными землепользователями и определены с учетом красных линий.

По заявлению Общества вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Воронежской области от 25.07.2012 по делу № А14-6861/2012 признано незаконным бездействие Управления Росимущества, выразившееся в не рассмотрении заявки Общества о приватизации трех указанных земельных участков. Суд обязал Управление Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества посредством рассмотрения его заявления о предоставлении в собственность трех земельных участков.

Во исполнение указанного решения арбитражного суда Управление Росимущества рассмотрело заявления Общества о выкупе названных участков и в письме от 23.01.2013 отказало в предоставлении участков в собственность Общества, сославшись на то, что собственники объектов незавершенного строительства не относятся к лицам, наделенным исключительным правом на приватизацию земельных участков по правилам статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), действовавшей до 01.03.2015.

Данный отказ Общество оспорило в арбитражный суд. Арбитражный суд Воронежской области решением от 20.09.2013 по делу № А14-5605/2013, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2013 и постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.03.2014, признал отказ Управления Росимущества от 23.01.2013 незаконным и обязал Управление Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества путем совершения всех необходимых действий по предоставлению в собственность заявителю трех указанных земельных участков. При рассмотрении данного дела суды исходили из того, что в силу статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и 35 ЗК РФ к Обществу перешло имевшееся у Завода (продавца) право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены приобретенные им объекты недвижимости, в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) Общество может в порядке переоформления указанного права приобрести земельные участки в собственность.

При рассмотрении дела № А14-5606/2013 Обществу стало известно о том, что спорные земельные участки ликвидированы в связи с тем, что Управление Росимущества распоряжениями от 08.11.2012 № 447-р, 448-р, 449-р разделило каждый участок на два самостоятельных участка.

Так, распоряжением от 08.11.2012 № 449-р земельный участок площадью 11 488 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:32 разделен на два участка: площадью 3254 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:42 и площадью 8234 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:43. На вновь образованные участки зарегистрировано право собственности Российской Федерации.

Общество, ссылаясь на то, что распоряжение от 08.11.2012 № 449-р является незаконным, поскольку Управление Росимущества приняло решение о разделе земельного участка без его согласия как землепользователя, имеющего объект недвижимости на данном участке, и нарушает его права и законные интересы на приватизацию этого участка, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций признали доводы Общества обоснованными, учли выводы арбитражных судов, сделанные при рассмотрении дел № А14-571/2008, А14-6861/2012, А14-5606/2013, руководствуясь статьями 11.1, 11.2, 35, 36 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), разъяснениями, приведенными в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», признали оспариваемое распоряжение незаконным.

Суды исходили из следующего: с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимости к Обществу перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с кадастровым номером 36:34:0545001:32, на котором этот объект расположен; ввиду того, что раздел указанного земельного участка в нарушение требований пункта 4 статьи 11.2 ЗК РФ осуществлен без согласования с Обществом как землепользователем, оспариваемое распоряжение Управления Росимущества является незаконным и нарушает права и законные интересы Общества.

Окружной суд посчитал выводы судов первой и апелляционной инстанций неверными, отменил решение от 23.12.2014 и постановление от 05.03.2015, и отказал в удовлетворении заявления Общества.

Окружной суд указал, что оспариваемое распоряжение не нарушает прав и законных интересов Общества, поскольку у него не возникло права постоянного (бессрочного) пользования в отношении спорного участка, оно вправе выкупить земельный участок, находящийся в федеральной собственности, только после завершения им строительства и ввода объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке, а до ввода этого объекта в эксплуатацию Общество согласно пункту 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ как собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано до 01.01.2012, вправе приобрести участок в аренду.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на постановление окружного суда, указывая на следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункт 4 статьи 11.2 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого распоряжения) образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей

земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки; не требуется такого согласия на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях, указанных в пункте 6 данной статьи (в случае образования земельных участков на основании решения суда).

Общество, являющееся с 08.07.2005 (даты регистрации права собственности на объект незавершенного строительства) землепользователем участка с кадастровым номером 36:34:0545001:32 на праве постоянного (бессрочного) пользования, не было уведомлено о разделе земельного участка и не давало согласия на раздел участка. Таким образом, оспариваемое распоряжение вынесено с нарушением требований статьи 11.2 ЗК РФ и прав и законных интересов Общества.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 23.12.2008 № 8985/08 применение установленного статьей 36 ЗК РФ порядка выкупа земельных участков под объектами незавершенного строительства возможно только в случаях прямо указанных в законе. К такому случаю относится переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Вывод окружного суда об отсутствии у Общества права на выкуп земельного участка при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования не соответствует положениям пункта 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, противоречит выводам арбитражных судов, сделанным при рассмотрении дел № А14-571/2008, А14-5605/2013, А14-6861/2012 с участием Управления Росимущества, о том, что у Общества имеется право на приобретение земельного участка, занятого его объектом незавершенного строительства, в собственность в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судом округа норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Эйнсоф» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 26 января 2016 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева