

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-16104

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ЮЛТА» (г. Черноголовка Московской области) на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2015, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.09.2015 по делу № А41-44783/2014,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «ЮЛТА» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о признании незаконным решения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области (далее – Управление Росимущества), изложенного в письме 28.05.2014, содержащего проект договора купли-продажи земельного участка площадью 10 548 кв.м с кадастровым номером 50:16:0101035:36, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, муниципальное образование «Городской округ Черноголовка», в части определения выкупной цены участка равной его кадастровой стоимости в размере 29 124 293 руб., установленной на 28.05.2014 - дату направления проекта договора купли-продажи; об обязанности Управления Росимущества предоставить Обществу указанный земельный участок в собственность по цене, равной 2,5% кадастровой стоимости,

установленной по состоянию на 16.05.2012 - момент обращения Общества в Управление Росимущества с заявлением о приобретении прав на названный земельный участок.

Арбитражный суд Московской области решением от 24.10.2014 заявленные требования удовлетворил.

Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29.01.2015 решение отменил, в удовлетворении заявленных требований отказал.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.04.2015 отменил постановление апелляционного суда и направил дело на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

При новом рассмотрении дела Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 21.07.2015 отменил решение от 29.01.2015, признал незаконным решение Управления Росимущества, изложенное в письме 28.05.2014, в части установления выкупной цены, равной кадастровой стоимости, установленной на дату направления проекта договора купли-продажи – 28.05.2014, в размере 29 124 293 руб., и обязал Управление Росимущества предоставить Обществу спорный земельный участок по цене, равной его кадастровой стоимости по состоянию на 10.10.2012, в размере 20 420 400 руб. 60 коп.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.09.2015 оставил постановление апелляционного суда от 21.07.2015 без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления апелляционного суда от 29.01.2015, от 21.07.2015 и постановления кассационного суда от 07.04.2015, от 22.09.2015, оставить в силе решение от 24.10.2014.

Дело 07.12.2015 истребовано из Арбитражного суда Московской 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, Общество является собственником восьми объектов недвижимости, расположенных на земельном участке площадью 10 548 кв.м с кадастровым номером 50:16:0101035:36, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации.

Общество обратилось в Управление Росимущества с заявлением от 16.05.2012 № 99 (т.д. 1, л. 52-53) о приватизации спорного участка в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), действовавшей до 01.03.2015.

К заявлению Общество приложило в числе прочих документов выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении всех расположенных на участке и принадлежащих заявителю объектов недвижимости, а также в отношении испрашиваемого участка, находящегося в федеральной собственности, копию кадастрового паспорта участка, сообщение заявителя о зданиях, расположенных на земельном участке.

Управление Росимущества в ответ на обращение Общества от 16.05.2012 № 99 в письме от 14.08.2012 № ПП-10/32800 (т.д. 1, л. 100) указало на необходимость представления дополнительных сведений о том, на каком основании Общество пользовалось спорным участком с момента регистрации на него права собственности Российской Федерации и до обращения с заявлением о приватизации участка, а также сведений обо всех без исключения объектах недвижимости, расположенных на данном участке.

Общество 10.10.2012 снова обратилось в Управление Росимущества с заявлением о приватизации земельного участка, приложив к заявлению тот же пакет документов.

Управление Росимущества 10.01.2013 уведомило Общество о необходимости представления информации и документов, необходимых для проверки фактического использования земельного участка.

После представления Обществом испрашиваемых документов, Управление Росимущества провело проверку, результаты которой зафиксировало в акте от 27.02.2013 фактического использования федерального земельного участка. В одном из пунктов названного акта Обществу предложено оформить земельные правоотношения.

Общество снова направило 27.02.2013 заявку на приватизацию спорного земельного участка, представив все необходимые документы.

Поскольку Управление Росимущества не ответило на заявку Общества, оно в рамках дела № А41-28880/2013 обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Росимущества и Федеральному агентству по управлению государственным имуществом о признании незаконным бездействия Управления Росимущества, выразившегося в уклонении от заключения договора купли-продажи спорного земельного участка, в течение четырех месяцев с момента подачи соответствующей заявки, и об обязанности

Управления Росимущества незамедлительно заключить с заявителем договор купли-продажи указанного земельного участка.

Арбитражный суд Московской области решением от 18.10.2013 по делу № А41-28880/2013 признал бездействие Управления Росимущества, выразившееся в уклонении от заключения договора купли-продажи спорного участка, незаконным и обязал Управление Росимущества заключить с Обществом договор купли-продажи этого участка. Данное решение вступило в законную силу.

Во исполнение указанного решения суда Управление Росимущества письмом от 28.05.2014 направило Обществу договор № 01-04/40 купли-продажи испрашиваемого участка, определив выкупную цену участка равной его кадастровой стоимости в размере 29 124 293 руб., установленной в 2014 году и действовавшей на момент подготовки названного договора.

Общество, не согласившись с указанным размером выкупной цены участка, в письме от 02.06.2014 попросило Управление Росимущества изменить договор и установить выкупную цену земельного участка в размере 2,5 % кадастровой стоимости в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), указав на неоднократное обращение до 01.07.2012 с надлежащими заявлениями о выкупе участка.

Поскольку Управление Росимущества в письме от 27.06.2014 № ЕП/04-4336 отказалось внести изменения в договор купли-продажи участка в части его выкупной цены, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением, считая незаконным решение Управления Росимущества, изложенное в письме 28.05.2014 с проектом договора купли-продажи земельного участка в части определения его выкупной цены.

В обоснование заявленных требований Общество указало следующее: с 2010 года до 01.07.2012 оно неоднократно обращалось в Управление Росимущества с заявлениями о предоставлении спорного земельного участка в порядке статьи 36 ЗК РФ; к заявлениям от 10.11.2011 № 89, от 16.05.2012 № 99 был приложен надлежащий пакет документов; однако Управление Росимущества незаконно бездействовало и уклонялось от продажи Обществу спорного участка; поскольку надлежащие заявки на приватизацию участка были поданы Обществом до 01.07.2012, то в силу пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ оно вправе выкупить земельный участок по льготной цене в размере 2,5 % кадастровой стоимости участка.

Суд первой инстанции, оценив представленные в материалах дела доказательства и доводы лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьями 29, 36 ЗК РФ, пунктом 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ, разъяснениями, приведенными в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11), пришел к выводу об обоснованности требований Общества. Суд первой инстанции исходил из следующего: выкупная цена спорного земельного участка, отчуждаемого в порядке статьи 36

ЗК РФ, является нормативной и в силу пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ подлежит определению на момент подачи Обществом заявления о выкупе земельного участка; поскольку в материалы дела Общество представило копию заявления от 16.05.2012 № 99 о выкупе участка, занятого принадлежащими Обществу объектами недвижимости, и Управление Росимущества не оспорило факт получения этого заявления, то выкупная цена участка подлежала определению на дату подачи указанной заявки в размере 2,5 % кадастровой стоимости участка; Управление Росимущества в нарушение положений части 5 статьи 200 АПК РФ не представило доказательств законности своего решения, изложенного в письме от 28.05.2014.

Суд апелляционной инстанции постановлением от 29.01.2015 отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении заявленных требований, указав на следующее: несмотря на то, что Общество неоднократно до 01.07.2012 обращалось в Управление Росимущества с заявлениями о предоставлении земельного участка в собственность, оно не вправе выкупить земельный участок по льготной цене, поскольку Общество не оспорило допущенное Управлением Росимущества бездействие по нерассмотрению заявок, поданных до 01.07.2012; так как Общество обратилось в арбитражный суд только с заявлением о признании незаконным бездействия Управления Росимущества, выразившегося в нерассмотрении его заявления о выкупе от 10.10.2012, то выкупная цена спорного участка подлежала определению на указанную дату.

Суд округа, согласившись в постановлении от 07.04.2015 с выводом апелляционного суда о том, что поскольку Общество не оспорило в судебном порядке действия Управления Росимущества по возврату заявления о выкупе от 16.05.2012, то выкупная цена участка подлежит определению на дату подачи новой заявки 10.10.2012, вместе с тем отменил постановление апелляционного суда от 29.01.2015 и направил дело на новое рассмотрение в апелляционный суд для установления кадастровой стоимости спорного участка на названную дату ввиду того, что в проекте договора купли-продажи участка Управление Росимущества указало кадастровую стоимость, изменившуюся в 2014 году.

При новом рассмотрении дела апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции от 24.10.2014, признал незаконным решение Управления Росимущества, изложенное в письме 28.05.2014 и содержащее проект договора купли-продажи спорного участка, в части установления выкупной цены в размере 29 124 293 рублей, и обязал Управление Росимущества предоставить Обществу в собственность спорный участок по цене, исходя из кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 10.10.2012, в размере 20 420 400 руб. 60 коп. Апелляционный суд вновь указал, что поскольку Общество не оспорило в установленном порядке бездействие Управления Росимущества по нерассмотрению поданных им до 01.07.2012 заявлений о выкупе, оно утратило право на выкуп участка по льготной цене, поэтому выкупная цена подлежит определению на дату подачи новой заявки 10.10.2012, то есть в размере кадастровой стоимости участка на указанную дату.

Окружной суд согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение и неправильное толкование апелляционным и кассационным судами норм материального и процессуального права, просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций и оставить в силе решение суда первой инстанции от 24.10.2014.

Податель жалобы указывает на следующее.

В силу пункта 1 статьи 36 ЗК РФ, действовавшей до 01.03.2015, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 11 разъяснено, что, определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Законом № 137-ФЗ, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

В силу пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ до 01.07.2012 в соответствии с данным пунктом осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек, и двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Спорный участок находится в городе Черноголовка Московской области с населением менее 3 миллионов человек.

По смыслу пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ определяющим критерием применения льготных цен при выкупе указанных в данном пункте земельных участков является факт обращения собственника недвижимого имущества с заявлением о выкупе земельного участка до 01.07.2012.

Поскольку Общество обратилось с заявлением о выкупе земельного участка, сформированного для использования только объектов недвижимости Общества, до 01.07.2012, приложив к заявлению от 16.05.2012 все документы, установленные Перечнем документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.05.2012 № 100/н, Общество просит отменить постановление суда первой инстанции от 24.10.2014.

Федерации от 13.09.2011 № 475, то выкупная цена спорного участка подлежала определению по состоянию на 16.05.2012. У Управления Росимущества не было законных оснований для истребования у Общества иных документов кроме тех, которые предусмотрены названным Перечнем. К тому же Управление Росимущества не опровергло довод Общества о представлении им всех необходимых для приватизации участка документов.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что поскольку Общество в установленном порядке не обжаловало бездействие Управление Росимущества по нерассмотрению поданных Обществом в срок до 01.07.2012 заявлений, то выкупную стоимость спорного участка надлежало установить по состоянию на 10.10.2012 – дату подачи Обществом очередной заявки, является ошибочным, сделанным с неправильным толкованием приведенных норм материального права. Кроме того, Общество в деле № А41-28880/2013 оспаривало бездействие Управления Росимущества, выразившееся в многолетнем уклонении от заключения с заявителем договора купли-продажи спорного земельного участка.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального 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 «ЮЛТА» 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 3 марта 2016 года на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева