

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС16-1609

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 мая 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Бенедиктова Дмитрия Михайловича (город Воронеж) на решение Арбитражного Воронежской области от 27.05.2015, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 08.12.2015 по делу № А14-987/2015,

установила:

индивидуальный предприниматель Бенедиктов Дмитрий Михайлович (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Воронежской области с исковым заявлением к Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – департамент) о взыскании 2 240 932 рублей 91 копейки неосновательного обогащения, 551 493 рублей 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Кузнецов Илья Валерьевич.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 27.05.2015 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2015 решение от 27.05.2015 отменено. С департамента в пользу предпринимателя взыскано 2 240 932 рубля 91 копейка неосновательного обогащения, 551 493 рубля 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 08.12.2015 постановление от 11.09.2015 отменено, решение от 27.05.2015 оставлено в силе.

Предприниматель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции и

постановление суда округа отменить, постановление суда апелляционной инстанции – оставить в силе.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы 04.04.2016.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Изучив изложенные в жалобе доводы и материалы дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод о наличии оснований для передачи кассационной жалобы 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, в порядке приватизации государственного имущества открытое акционерное общество «Воронежский станкозавод» приобрело право собственности на объекты недвижимости литер СС, п/СС, площадью 292,4 кв. м, кадастровый номер 36:34:02:00-00-00:00:5903:2001-227-116 и литер РР, площадью 317,8 кв. м, кадастровый номер 36:34:02:00-00-00:00:5903:2001-227-114.

В последующем право собственности на указанные объекты по ряду сделок перешло к Кузнецову И.В., что подтверждается выписками от 09.07.2013 № 01/004/2013-18903 и № 01/004/2013-18904, составленными Управлением Росреестра по Воронежской области.

Кузнецовым И.В. и департаментом 01.02.2012 заключен договор купли-продажи № 2932/12з расположенного по адресу: город Воронеж, проспект Труда, 48 земельного участка площадью 12 575 кв. м, занятого объектами недвижимости, принадлежащими Кузнецову И.В. на праве собственности.

Согласно пункту 2.1. договора купли-продажи стоимость земельного участка определена департаментом в сумме 3 485 895 рублей 63 копейки (49 798 509 рублей кадастровая стоимость) x 1% (налоговая ставка) x 7 (кратность ставки земельного налога).

По чеку-ордеру от 06.02.2012 Кузнецовым И.В. департаменту перечислена указанная сумма выкупа в размере 3 485 895 рублей 63 копейки по договору купли-продажи от 01.02.2012.

Считая, что при выкупе земельного участка покупатель произвел переплату установленной законом выкупной цены, Кузнецов И.В. по договору уступки прав (цессии) от 06.04.2012 уступил предпринимателю требование о взыскании излишне уплаченной суммы в размере 2 240 932 рубля 90 копеек, который обратился в суд с исковым заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал, что право на выкуп по льготной цене земельного участка, занятого

зданиями и сооружениями, принадлежащими гражданину, определяется правилом абзаца пятого пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), не подлежащего применению в данном деле, поскольку право собственности на объекты недвижимости возникло у Кузнецова И.В. по договору купли-продажи от 26.03.2010 после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации. Основания для применения правил абзаца второго того же пункта суд также признал отсутствующими ввиду того, что собственник ранее приватизированных объектов не обладает статусом индивидуального предпринимателя.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что ОАО «Воронежский станкозавод», равно как и прочие собственники, предшествовавшие нынешнему правообладателю приватизированного имущества, имели право на выкуп земельного участка по льготной цене, значит такое право перешло в полном объеме перешло к гражданину Кузнецову И.В. При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о правомерности перехода к истцу по договору уступки права требования о возврате переплаты по договору купли-продажи земельного участка от 01.02.2012 № 2932/12з и удовлетворил требования.

Суд округа поддержал выводы суда первой инстанции. Кроме того, ссылаясь на статьи 382, 384 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), суд округа указал на то, что истец документально не подтвердил объем прав первоначального кредитора по договору купли-продажи земельного участка от 01.02.2012.

Ссылаясь на существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, предприниматель просит решение суда первой инстанции и постановление суда округа отменить, постановление суда апелляционной инстанции – оставить в силе.

В кассационной жалобе предприниматель приводит следующие доводы.

Поскольку приобретенные в собственность открытым акционерным обществом «Воронежский станкозавод» объекты были приватизированы им из государственной собственности, то у этого общества возникло право на выкуп земельного участка с расчетом выкупной стоимости земельного участка равной 2,5 процентам кадастровой стоимости.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пункта 3 статьи 552, пункта 2 статьи 271 ГК РФ покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. Пунктом 2 статьи 15 ЗК РФ также предусмотрено равное право граждан и юридических лиц при приобретении земельных участков в собственность.

Таким образом, в силу указанных норм права, именно при переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, к Кузнецову И.В. перешло право на покупку земельного участка по льготной цене.

Предприниматель ссылается на правовую позицию, изложенную в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 01.10.2009 № 1129-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Арбитражного суда Липецкой области о проверке конституционности пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которой ограничительное толкование оспариваемого пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ привело бы – в нарушение закрепленного в статье 29 Конституции Российской Федерации принципа равенства – к неравному подходу по отношению к собственникам недвижимого имущества как субъектам права, находящимся в равном положении. По смыслу данного законоположения и с учетом преследуемых законодателем общих целей правового регулирования, любой собственник недвижимого имущества, выкупленного у государственного или муниципального образования, имеет право на приобретение в собственность земельного участка на льготных условиях – независимо от того, приобрел ли он недвижимость непосредственно при приватизации или в результате последующих сделок.

Исходя из указанных доводов, заявитель полагает, что выкупная стоимость земельного участка должна составлять 1 244 962 рубля 73копейки (49 798 509 рублей (кадастровая стоимость) x 2,5%).

В результате неверного расчета выкупной стоимости земельного участка переплата, по мнению истца, составляет 2 240 932 рубля 90 копеек.

С учетом изложенного, предприниматель указывает, что стороны не вправе своим соглашением изменять размер выкупной стоимости земельного участка, установленной законом, следовательно, условие договора купли-продажи земельного участка, согласно которому выкупная стоимость данного участка определяется исходя из 7-кратной ставки земельного налога, противоречит закону.

Учитывая, что данное условие договора купли-продажи земельного участка, заключенного Кузнецовым И.В. и департаментом, в части определения цены выкупа свыше суммы, рассчитанной как 2,5 % кадастровой стоимости, является ничтожным, с момента оплаты по договору у Кузнецова И.В. возникло право на возврат переплаты и, как следствие, на передачу данного права предпринимателю по договору цессии от 06.04.2012.

Таким образом, указанные доводы жалобы предпринимателя о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, 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

определил:

кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Бенедиктова Дмитрия Михайловича вместе с делом 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 30 июня 2016 года, на 11 часов 00 минут, в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попова Г. Г.