



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4344/11

Москва

20 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Адыгея о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Адыгея от 01.07.2010 по делу № А01-1478/2009, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда

от 16.08.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.03.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Адыгея – Полуэктова И.А.;

от открытого акционерного общества «Конзавод «Адыгейский» – Сиюхов Р.А.

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

Открытое акционерное общество «Конзавод «Адыгейский» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Адыгея с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Республике Адыгея (далее – управление) о признании незаконным отказа в переоформлении права постоянного бессрочного пользования на следующие земельные участки: площадью 4 021 129 кв. метров, расположенный по адресу: город Майкоп, 3 километра северо-восточнее хутора Косинова, кадастровый номер 01:08:1109005:57; площадью 588 930 кв. метров, расположенный по адресу: город Майкоп, 0,5 километра севернее хутора Гавердовского, кадастровый номер 01:08:1312002:110; площадью 1 187 252 кв. метра, расположенный по адресу: город Майкоп, хутор Гавердовский, кадастровый номер 01:08:1313004:49; площадью 2 377 236 кв. метров, расположенный по адресу: город Майкоп, хутор Гавердовский, кадастровый номер 01:08:1313004:48; площадью 979 242 кв. метра, расположенный по адресу: район Гиагинский, в границах бывшего СПК «Октябрь», кадастровый номер 01:01:3401000:944, и об обязанности управления заключить с ним договоры купли-продажи названных земельных участков.

Решением Арбитражного суда Республики Адыгея от 01.07.2010 требования удовлетворены.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 03.03.2011 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований общества.

В отзыве на заявление конкурсный управляющий обществом просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

В отзывах на заявление администрация муниципального образования «Город Майкоп» (далее – администрация города Майкопа) и Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям соглашаются с приведенными в заявлении доводами.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, решением главы администрации города Майкопа от 20.09.1999 № 1032 государственному унитарному предприятию по коневодству «Адыгейское» (далее – предприятие) на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлены земельные участки общей площадью

936,74 гектара, о чем ему выдан государственный акт серии РА-2 № 000791.

Впоследствии на основании распоряжения Территориального управления Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Республике Адыгея от 30.04.2004 № 55 «Об условиях приватизации государственного унитарного предприятия по коневодству «Адыгейское» (далее – распоряжение от 30.04.2004 № 55) предприятие приватизировано путем преобразования в открытое акционерное общество.

В соответствии с приложением № 1 к распоряжению от 30.04.2004 № 55 в состав подлежащего приватизации имущества вошли восемь земельных участков общей площадью 24,6852 гектара, занятых объектами недвижимости предприятия.

При этом иные земельные участки сельскохозяйственного назначения, находившиеся у предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования, исключены из перечня имущества, которое передается в собственность обществу в результате приватизации предприятия. В частности, согласно приложению № 2 к распоряжению от 30.04.2004 № 55 из состава приватизируемого имущества исключены четыре земельных участка: площадью 56, 3654 гектара (пашня) с кадастровым номером 01:08:013 016 0000:0001, граничит с садовым товариществом «Яблонька» к северо-востоку, северо-западу от хутора Гавердовского; площадью 397, 56 гектара (пашня), 10 километров на север от хутора Гавердовского, граничит с землями АНИИСХ и Майкопского района; площадью 359,3664 гектара (пашня) на северо-восток от хутора Гавердовского по ул. Гагарина; площадью 99, 73 гектара (пашня), 15 километров на север от хутора Гавердовский на границе с Гиагинским районом.

Распоряжением от 30.04.2004 № 55 (подпункт «в» пункта 11) обществу предписывалось переоформить указанные земельные участки в пользование в установленном законом порядке.

Решением Арбитражного суда Республики Адыгея от 15.02.2008 по делу А01-2992/07-1 общество признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

В результате проведенного межевания из земель сельскохозяйственного назначения, не подлежащих приватизации, по инициативе общества образованы четыре земельных участка с кадастровыми номерами 01:08:1109005:57, 01:08:1312002:110, 01:08:1313004:49, 01:08:1313004:48.

Ссылаясь на наличие права постоянного (бессрочного) пользования в отношении вновь образованных земельных участков, общество в лице конкурсного управляющего 22.04.2009 обратилось в управление с заявлением о предоставлении их в собственность за плату.

По итогам рассмотрения заявления управление письмом от 04.08.2009 отказало обществу в заключении договоров купли-продажи этих участков.

Общество, указывая на то, что данный отказ не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя требования, суды исходили из наличия у общества права на переоформление права постоянного бессрочного пользования, приобретение названных земельных участков в собственность и в связи с этим признали отказ управления незаконным.

Выводы судов соответствуют установленным по делу обстоятельствам и примененным судами нормам материального права.

В силу [пункта 2 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса)

юридические лица, за исключением поименованных в [пункте 1 статьи 20](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс), обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 01.01.2012 в соответствии с правилами [статьи 36](#) Земельного кодекса.

Исходя из пункта [6 статьи 36](#) Земельного кодекса исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) Кодекса, в месячный срок со дня поступления заявления о приобретении прав на земельный участок принимает решение о предоставлении этого участка на праве собственности; в месячный срок с даты принятия названного решения осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Суды с учетом установленных по делу обстоятельств, в том числе перехода к обществу в порядке универсального правопреемства прав и обязанностей предприятия, признали наличие у общества права постоянного (бессрочного) пользования спорными земельными участками на основании положений [пункта 3 статьи 20](#) Земельного кодекса.

Согласно указанной норме право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется.

Поскольку спорные земельные участки являются землями сельскохозяйственного назначения, суды при рассмотрении дела обоснованно руководствовались положениями [пунктов 6, 7 статьи 27](#) Земельного кодекса, определяющих, что оборот земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения

личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Кодексом и регулируется Федеральным законом от 24.07.2001 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Согласно пункту 7 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения приобретение сельскохозяйственными организациями права собственности на земельные участки, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования, осуществляется в соответствии с Законом о введении в действие Земельного кодекса.

Суды установили, что общество имеет статус сельскохозяйственной организации, на спорных земельных участках осуществляет хозяйственную деятельность по выращиванию сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, поскольку общество обладает статусом сельскохозяйственной организации, оно в силу пункта 7 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения не лишено возможности переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения путем их переоформления на право собственности или заключения соответствующих договоров аренды участков.

Так как названные земельные участки ранее предоставлялись федеральному государственному унитарному предприятию, а потому отнесены к федеральному уровню собственности, суды отклонили возражения управления о том, что право государственной собственности на эти участки не разграничено. В этой связи суды, учитывая имеющиеся в материалах дела свидетельства о государственной регистрации права

федеральной собственности на данные участки, сделали вывод о том, что именно управление, а не орган местного самоуправления должно выступать стороной договоров купли-продажи.

При рассмотрении заявленных требований суды обоснованно не согласились с доводом управления о том, что признание общества несостоятельным (банкротом) делает невозможным осуществление им сельскохозяйственной деятельности, а значит, лишает его права на приобретение в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Отклоняя доводы управления, суды исходили из того, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представляет собой имущественный актив, так как переоформление этого права путем приобретения данного объекта в собственность влечет за собой увеличение объема имущества должника, за счет которого впоследствии могут быть погашены требования кредиторов.

Указанный вывод соответствует положениям Федерального закона [от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности \(банкротстве\)»](#) (далее – Закон о банкротстве).

Согласно статье 131 Закона о банкротстве, определяющей понятие «конкурсная масса», все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Пунктом 2 этой же статьи определен перечень имущества, подлежащего исключению из конкурсной массы: это имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, а также иное предусмотренное Законом о банкротстве имущество.

Земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, к имуществу, подлежащему исключению из конкурсной массы, этим Законом не отнесены.

Таким образом, ни Земельный кодекс, ни Закон о банкротстве не содержат запрета на переоформление обществом права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в собственность при названных по настоящему делу обстоятельствах.

Однако при рассмотрении данного дела суды, правильно применив перечисленные нормы материального права, не проверили иных обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора.

Считая выкуп спорных земельных участков невозможным, администрация города Майкопа в отзыве на поданное управлением заявление указала о завершении конкурсным управляющим обществом расчетов с кредиторами в связи с продажей имущества должника без спорных земельных участков, что исключает возможность их выкупа организацией-банкротом.

Пункт 1 статьи 179 Закона о банкротстве предусматривает, что при продаже имущества и имущественных прав должника – сельскохозяйственной организации – арбитражный управляющий должен выставить предприятие должника на продажу на торгах, которая осуществляется в порядке, установленном [пунктами 4 – 19 статьи 110](#) Закона.

Принимая во внимание указанное положение, судам следовало оценить, имеет ли выкуп земельного участка организацией своей целью реализацию положений Закона о банкротстве и последующую их продажу в составе всего имущества организации и может ли данная цель быть достигнута в настоящее время с учетом фактических обстоятельств либо упомянутые участки после их выкупа уже не могут быть реализованы как входящие в состав имущества организации и, более того, их будущая самостоятельная реализация может привести к нарушению установленных

статьей 36 Земельного кодекса прав лиц, уже приобретших расположенные на этих участках принадлежавшие организации объекты недвижимости.

Обсуждая вопрос о выкупе спорных земельных участков конкурсным управляющим обществом, которое признано банкротом, суды ввиду того, что выкуп земельных участков предполагает определенные денежные расходы, не проверили наличия на это согласия комитета кредиторов должника, осуществляющего в соответствии со статьей 17 Закона о банкротстве контроль за действиями арбитражного управляющего и решающего вопрос о возможности удовлетворения требования конкурсных кредиторов за счет продажи подлежащих выкупу земельных участков.

При названных условиях обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Адыгеи для проверки указанных обстоятельств.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьей 303](#), [пунктом 2 части 1 статьи 305](#), [статьей 306](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Адыгея от 01.07.2010 по делу № А01-1478/2009, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.03.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Адыгеи.

Председательствующий

А.А. Иванов