



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14831/09

Москва

23 марта 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Горячей Т.Н. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 по делу № А33-16188/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.08.2009 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель муниципального образования «Большеулуйский район Красноярского края» в лице администрации Большеулуйского района (ответчика) – Вышар Т.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Горячая Т.Н. (далее – предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с иском к муниципальному образованию «Большеулуйский район Красноярского края» (далее – муниципальное образование) в лице администрации Большеулуйского района (далее – администрация района, администрация) о признании недействительным заключённого между ними договора от 20.03.2008 купли-продажи объекта муниципальной собственности – здания магазина общей площадью 370,2 кв. метра, расположенного по адресу: Красноярский край, с. Большой Улуй, ул. Просвещения, д. 2, и о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Иск мотивирован тем, что в нарушение требований пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ) спорное здание было отчуждено истцу без земельного участка, занимаемого этим зданием, в результате чего истцу было отказано в государственной регистрации права собственности на данный объект. Земельный участок под зданием в порядке кадастрового учёта на день совершения оспариваемой сделки купли-продажи не был сформирован.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.06.2009 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 26.08.2009 отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции предприниматель просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, регулирующих порядок одновременной продажи объекта недвижимого имущества и занимаемого им земельного участка, принадлежащих одному собственнику. Вопреки установленному законодательством порядку на аукционе продано здание магазина без земельного участка, который в этот период не был сформирован в размере, соответствующем размеру здания, и не прошёл кадастровый учёт с присвоением ему определённого кадастрового номера. Регистрационная служба отказала предпринимателю (покупателю) в государственной регистрации перехода к нему права собственности на упомянутое здание магазина, поскольку оно было продано без земельного участка.

В отзыве на заявление администрация района просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемое постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене, постановление суда апелляционной инстанции – оставлению без изменения по следующим основаниям.

В газете «Вести» от 16.02.2008 была опубликована информация о том, что на основании постановления главы Большеулуйского района Красноярского края от 07.02.2008 № 137 «О проведении аукциона по продаже муниципального имущества» 20.03.2008 будет проведён открытый аукцион по продаже муниципального имущества – нежилого здания торгового назначения (магазина) общей площадью 370,2 кв. метра, расположенного по упомянутому адресу, с указанием на то, что объект находится на земельном участке с кадастровым номером 24:09:3101031:0002, использование которого осуществляется арендатором на основании договора аренды земельного участка от 12.01.2004 № 2217 для ведения торговой деятельности, начальная цена выставленного на аукцион имущества составляет 1 223 554 рубля. При этом в данном извещении не сообщалось, что в стоимость выставленного на аукцион объекта входит стоимость занятого им земельного участка.

Согласно упомянутому в названном сообщении договору аренды земельного участка от 12.01.2004 № 2217, заключённому между администрацией Большеулуйского сельсовета (арендодателем) и предпринимателем (арендатором), в аренду был передан земельный участок общей площадью 289 кв. метров, находящийся по тому же адресу, в целях ведения торговой деятельности сроком с 12.01.2004 по 11.01.2014, на участке имеется нежилое здание.

В последующем по соглашению об уступке прав от 13.10.2008 администрация Большеулуйского сельсовета передала права арендодателя по названному договору администрации района.

Согласно пункту 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ) в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов

были отнесены земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований.

По итогам аукциона, проведённого 20.03.2008, между муниципальным образованием (продавцом) и предпринимателем (победителем аукциона, покупателем) заключён договор купли-продажи нежилого здания магазина общей площадью 370,2 кв. метра, находящегося в муниципальной собственности, за 3 003 825 рублей (цена определена протоколом аукциона от 20.03.2008), и эта сумма была уплачена покупателем в порядке исполнения данного договора.

Однако сообщением Управления Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю от 22.10.2008 в удовлетворении заявления сторон упомянутой сделки о государственной регистрации перехода права собственности на названное здание к покупателю было отказано в связи с нарушением при её совершении законодательства, регулирующего порядок совместной продажи здания и земельного участка под ним, принадлежащих одному лицу.

На основании пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев: 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьёй 27 Кодекса.

Пунктом 1 статьи 28 Закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ предусмотрено, что приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Так как иное федеральным законом не предусмотрено, спорное здание и земельный участок под ним, являющиеся муниципальной собственностью, подлежали совместной продаже на аукционе.

Выводы суда кассационной инстанции о возможности приобретения покупателем в последующем земельного участка, необходимого для использования здания по назначению, не соответствуют приведенным законодательным нормам и являются необоснованными, так как в силу закона сделка по приобретению объекта недвижимости без земельного участка является ничтожной.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, поэтому на основании пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Поскольку постановление суда апелляционной инстанции соответствует материалам дела и законодательству, оно подлежит оставлению без изменения.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.08.2009 по делу № А33-16188/2008 Арбитражного суда Красноярского края отменить.

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда  
от 08.06.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов