Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 12277/08

Москва 17 февраля 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Промтовары» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Свердловской области от 18.12.2007 по делу № А60-25628/2007-С2, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 27.05.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Промтовары» (истца) – Харламова Е.А.;

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: http://www.arbitr.ru/
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от открытого акционерного общества «ЗЭТРОН» (ответчика) – Бузинов А.Г.;

от общества с ограниченной ответственностью «Маяк» (ответчика) – Бузинов А.Г.

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

Закрытое акционерное общество «Промтовары» (далее – общество «Промтовары») обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к открытому акционерному обществу «ЗЭТРОН» (далее – общество «ЗЭТРОН») и открытому акционерному обществу «Маяк» (далее – общество «Маяк») о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 27.03.2006 № 27-03/06 КЗ и признании за истцом права на 2006,5/3497 доли в праве собственности на земельный участок площадью 3 497 кв. метров (кадастровый номер 66:58:01 15001:0178) и на 3405/5932 доли в праве собственности на земельный участок площадью 5 932 кв. метра (кадастровый номер 66:58:01 15001:0179), расположенные по адресу: Свердловская обл., г. Петроуральск, пр. Ильича, 29а (с учетом уточнения исковых требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено специализированное государственное учреждение при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества» (далее – специализированное учреждение).

Решением Арбитражного суда Свердловской области 18.12.2007 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 27.05.2008 эти судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «Промтовары» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В дополнении к заявлению общество «Промтовары» просит учесть, что проданное по договору купли-продажи от 25.04.2003 № 112 имущество было передано ему обществом «ЗЭТРОН» по акту приема-передачи от 15.05.2003, поэтому на момент подписания обществом «ЗЭТРОН» и специализированным учреждением договора купли-продажи земельного участка от 03.03.2005 № 260 общество «ЗЭТРОН» не обладало правом на приватизацию земельного участка без учета прав заявителя.

Общество «ЗЭТРОН» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, дополнении к нему, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между обществами «ЗЭТРОН» (продавцом) и «Промтовары» (покупателем) заключен договор купли-продажи от 25.04.2003 № 112.

В силу пункта 1.1 договора продавец обязуется передать в собственность, а покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее имущество: часть первого этажа (согласно поэтажному плану помещения № 3, 5 – 16), часть второго этажа (помещения № 13 – 48), часть нежилого здания цеха № 1 общей площадью 2 530 кв. метров и часть сооружения – крановой эстакады

здания цеха № 1 – площадью 266,7 кв. метра. Это имущество расположено по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, пр. Ильича, 29а.

В абзаце первом пункта 2.1 договора определено, что земельный участок, занимаемый отчуждаемым недвижимым имуществом, а также земельный участок площадью 800 кв. метров, необходимый для организации выезда на ул. Строителей шириной 26 метров (согласно приложению № 3, являющемуся неотъемлемой частью договора), принадлежит продавцу на праве постоянного пользования на основании постановления главы муниципального образования «Город Первоуральск» от 24.12.1999 № 3059 и свидетельства на право постоянного пользования землей от 10.01.2000 № 3027.

В абзаце втором этого пункта договора стороны, ссылаясь на статью 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), предусмотрели переход к покупателю одновременно с переходом права собственности на недвижимое имущество права пользования названными земельными участками.

Согласно пункту 2.2 договора продавец обязуется приобрести в собственность земельные участки, указанные в пункте 2.1 договора, и совершить все необходимые с его стороны действия для оформления права собственности на участки в течение шести месяцев с даты заключения договора.

После регистрации права собственности на земельные участки, названные в пункте 2.1 договора, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним продавец обязуется в течение 10 дней продать их покупателю по цене, установленной расчетом выкупной цены Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области на дату приватизации (выкупа) земельных участков продавцом (пункт 2.3 договора).

По договору купли-продажи от 03.03.2005 № 260 специализированное учреждение продало обществу «ЗЭТРОН» земельный

участок из земель поселений (кадастровый номер 66:58:01 15 001:0041) общей площадью 36 956 кв. метров, имеющий ориентир: здание – в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Первоуральск, пр. Ильича, 29а, с разрешенным использованием (для производственной деятельности), в границах, указанных в кадастровом плане участка, находящийся у общества «ЗЭТРОН» в постоянном (бессрочном) пользовании на основании постановления главы муниципального образования «Город Первоуральск» от 24.12.1999 № 3059 (свидетельство на право постоянного (бессрочного) пользования от 10.01.2000 № 3027).

Право собственности общества «ЗЭТРОН» на земельный участок с кадастровым номером 66:58:01 15 001:0041 зарегистрировано 28.07.2005.

Государственная регистрация права собственности общества «Промтовары» на нежилые помещения: на первом этаже № 20 – 42; на втором этаже № 43 – 47; на третьем этаже № 58 – 86 в здании цеха № 1 технологического оборудования, литер 8, общей площадью 3 978 кв. метров, произведена на день позже – 29.07.2005. В качестве правоустанавливающих документов указаны акт № 25 приемки законченного строительством объекта, утвержденный постановлением главы муниципального образования «Город Первоуральск» от 26.04.2005 № 1466, договор купли-продажи от 25.04.2003 № 112.

В дальнейшем земельный участок с кадастровым номером 66:58:01 15 001:0041 общей площадью 36 956 кв. метров был разделен на три участка: первый – общей площадью 5 932 кв. метра (кадастровый номер 66:58 1001:0179), второй – общей площадью 3 497 кв. метров (кадастровый номер 66:58:01 15001:0178), третий – общей площадью 27 527 кв. метров (кадастровый номер 66:58:01 15001:0180).

Право собственности на эти земельные участки зарегистрировано в установленном законом порядке.

По договору купли-продажи от 27.03.2006 № 27-03/06 КЗ, заключенному между обществом «ЗЭТРОН» (продавцом) и обществом

«Маяк» (покупателем), последнее приобрело в собственность первый земельный участок (кадастровый номер 66:58:01 15001:0179), расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, пр.Ильича, 29а.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 11.06.2006, вступившим в законную силу, по другому делу (№ А60-10380/06-С2) обществу «Промтовары» отказано в удовлетворении требования о понуждении общества «ЗЭТРОН» заключить с заявителем договор купли-продажи земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, пр. Ильича, 29а, на условиях, предложенных обществом «Промтовары».

С настоящим иском общество «Промтовары» обратилось в арбитражный суд, полагая, что в связи с приобретением в собственность недвижимого имущества оно приобрело и право на землю, заключение обществами «ЗЭТРОН» и «Маяк» договора купли-продажи земельного участка от 27.03.2006 № 27-03/06 КЗ повлияло на права общества «Промтовары» и существенно уменьшило его долю в праве собственности на землю.

Суды трех инстанций отказали в иске, исходя из следующего.

Поскольку на момент возникновения права собственности общества «ЗЭТРОН» на земельный участок с кадастровым номером 66:58:01 15 001:0041 общество «Промтовары» не являлось собственником расположенного на данном земельном участке недвижимого имущества, у последнего не имелось права на приобретение земельного участка в собственность.

Кроме того, истец как покупатель помещений (части здания) не располагает правом приобретения в собственность земельного участка.

Между тем эти выводы не основаны на законе.

Земельный кодекс Российской Федерации в статье 1 в качестве основного принципа земельного законодательства провозглашает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Истец после приобретения в собственность нежилых помещений в здании цеха № 1 и произведенной реконструкции сформировал обособленный торговый объект, в силу чего он вправе согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации претендовать на приобретение в собственность соответствующей части земельного участка.

Из объяснений представителей сторон, их переписки усматривается, что общество «ЗЭТРОН» не возражало против заключения с обществом «Промтовары» договора купли-продажи земельных участков (с учетом обязательств, принятых по договору от 25.04.2003 № 112), однако между сторонами возник спор относительно размера участков, оставшийся неразрешенным.

Таким образом, обжалуемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении норм права.

Поскольку отказ в удовлетворении иска по заявленным основаниям фактически лишает общество «Промтовары» судебной защиты, суду при новом рассмотрении дела следует предложить истцу уточнить свои требования с целью выявления существа исковых требований.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Свердловской области от 18.12.2007 по делу № А60-25628/2007-С2, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 27.05.2008 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий А.А. Иванов

Резюме

по делу № 12277/08

Состоявшиеся по делу судебные акты отменены, а дело направлено на новое рассмотрение, поскольку судом не были учтены интересы собственника объекта недвижимого имущества.