

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4056/13

Москва

17 декабря 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Абсалямова А.В.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия о пересмотре в порядке надзора постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.03.2013 по делу № А39-934/2012 Арбитражного суда Республики Мордовия.

Путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Республики Мордовия (судья Сычугова С.И.) в заседании участвовали представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия – Ванина И.А., Дорофеев Г.Ю.;

от открытого акционерного общества «Саранский завод «Резинотехника» – Воронина О.А., Джураева Л.В.

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

Открытое акционерное общество «Саранский завод «Резинотехника» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Мордовия с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия (далее – управление) в предоставлении в собственность земельного участка площадью 89 625 кв. метров с кадастровым номером 13:23:1104070:117, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, Октябрьский р-н, Северо-восточное ш., 15 (далее – спорный земельный участок), об обязанности управления принять решение о предоставлении этого земельного участка в собственность и направлении обществу проекта договора купли-продажи данного участка.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 13.07.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2012 решение суда первой инстанции отменено, заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 04.03.2013 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов

апелляционной и кассационной инстанций управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), оставить без изменения решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление общество просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

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

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, обществу принадлежат на праве собственности 18 объектов недвижимого имущества (здания общежитий, здание мастерской РСЦ, здание участка оснастки, здание венучастка, здания склада РСЦ, здание КПП, здание бытовых помещений, здание РСЦ, тепловой пункт на 93 опоры теплотрассы), которые расположены на спорном земельном участке.

Право собственности общества на указанные объекты недвижимого имущества зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

В соответствии с договором от 22.05.2008 № 190 управление (арендодатель) передало обществу (арендатору) в аренду спорный земельный участок для обеспечения последним производственной деятельности.

Впоследствии общество 02.06.2010, ссылаясь на статью 36 ЗК РФ, обратилось в управление с заявлением о предоставлении в собственность спорного земельного участка, приложив к заявлению пакет документов, который неоднократно дополнялся и уточнялся в соответствии с замечаниями управления.

Управление письмом от 02.04.2012 ответило обществу отказом, указав на значительное превышение площади спорного земельного участка над площадью земельного участка, занятого принадлежащими ему на праве собственности объектами недвижимости, а также на наличие на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимого имущества, не принадлежащих обществу на праве собственности.

Общество, полагая, что отказ управления не соответствует закону, нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Из материалов дела усматривается, что принадлежащие обществу на праве собственности объекты недвижимости вошли в план приватизации Саранского завода «Резинотехника», утвержденный приказом Государственного комитета Мордовской ССР по управлению государственным имуществом от 28.10.1992 № 144-пр «О преобразовании государственного предприятия – Саранского завода «Резинотехника» в акционерное общество открытого типа».

Как было установлено судом первой инстанции, помимо принадлежащих обществу объектов, на спорном земельном участке расположены еще 19 объектов недвижимого имущества (здание дворового цеха, здание подстанции, постройки с подсобными помещениями, здание изолятора, здание медпункта, металлический склад, здания общежитий, здания санузлов, гараж, складское помещение, овощехранилище, трансформаторная подстанция, здание КПП), право собственности на которые за обществом в ЕГРП не было зарегистрировано. Довод общества о том, что его право собственности на эти объекты является ранее возникшим, суд признал необоснованным.

Судом также было отмечено, что управление поставило в известность общество о нахождении на спорном земельном участке объектов недвижимости, не находящихся в собственности общества и

предлагало ему решить вопрос о проведении работ по преобразованию (разделу) данного земельного участка, что обществом сделано не было.

При названных обстоятельствах суд первой инстанции признал обжалуемый отказ законным и обоснованным, не нарушающим положения статьи 36 ЗК РФ.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, указав на отсутствие на спорном земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности третьим лицам, о чем свидетельствует отсутствие в ЕГРП сведений о зарегистрированных правах на эти объекты. Также суд счел, что объекты недвижимого и движимого имущества, расположенные на рассматриваемом участке, образуют единый производственно-технологический комплекс, соединенный коммуникациями. Учитывая, что спорный земельный участок был предоставлен обществу в аренду в целях эксплуатации данного комплекса, суд пришел к выводу о том, что необходимость и целесообразность предоставления участка именно в таких границах и площади в порядке статьи 36 ЗК РФ является подтвержденной. Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем при разрешении настоящего спора судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 36 ЗК РФ, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельного участка или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства (абзац второй пункта 7 статьи 36 ЗК РФ).

Данное право является исключительным, то есть никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого таким зданием, строением, сооружением, либо на приобретение этого участка в аренду.

При рассмотрении настоящего дела суды располагали информацией о том, что на спорном земельном участке, кроме принадлежащих обществу объектов недвижимости, также находятся объекты, право собственности на которые не было оформлено в ЕГРП за каким-либо лицом. Это обстоятельство, свидетельствующее об отсутствии у общества прав на такие объекты, с учетом доводов управления о принадлежности их к федеральной собственности, было воспринято судом первой инстанции как препятствующее предоставлению всего спорного земельного участка обществу.

Отсутствие зарегистрированного права на часть объектов, расположенных на спорном земельном участке, не оспаривало и общество, которое, несмотря на выводы суда первой инстанции о недоказанности им оснований для признания этого права ранее возникшим, не опровергнутые судами апелляционной и кассационной инстанций, считало их своими, указывая на возможность оформления права собственности на эти объекты.

При названных обстоятельствах, учитывая, что общество, обращаясь за выкупом спорного земельного участка, право собственности на все расположенные на этом участке объекты не доказало, выводы судов апелляционной и кассационной инстанций противоречат положениям статьи 36 ЗК РФ.

Более того, отказывая в предоставлении в собственность всего спорного земельного участка, управление в своем отказе указывало о наличии на нем принадлежащих Российской Федерации объектов недвижимости, что по сути и являлось причиной этого отказа.

В подтверждение права собственности Российской Федерации на эти объекты управление впоследствии произвело государственную регистрацию права федеральной собственности на 12 объектов недвижимости, предоставив соответствующие свидетельства в суд кассационной инстанции перед судебным заседанием. Однако суд со ссылкой на статью 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (полномочия суда кассационной инстанции), несмотря на указания управления о принадлежности объектов к федеральной собственности в судах первой и апелляционной инстанций, посчитал, что поскольку он не вправе принимать новые доказательства по делу, эти доказательства не могут повлиять на результат рассмотрения спора.

Однако согласно правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4275/11 и от 06.09.2011 № 3771/11, статья 36 ЗК РФ не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, не собственнику этого объекта. Земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, принадлежащие нескольким собственникам, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одному из собственников этих объектов недвижимости и в случае, когда именно с ним ранее был оформлен договор аренды участка.

Указанное толкование норм материального права направлено на реализацию необходимых правовых гарантий, обеспечивающих условия для приобретения собственниками объектов недвижимости земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их нормального использования.

Поскольку на спорном земельном участке находятся объекты недвижимости двух собственников – общества и Российской Федерации, то при приобретении в индивидуальную собственность общества всего

земельного участка Российская Федерация будет лишена права на использование земельного участка, необходимого для эксплуатации принадлежащих ей на праве собственности объектов недвижимости.

В этой связи выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о незаконности обжалуемого отказа управления с указанием на то, что объекты, находящиеся на спорном земельном участке, образуют единый производственно-технологический комплекс, соединенный коммуникациями, не могут быть признаны обоснованными.

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

Решение суда первой инстанции подлежит оставлению без изменения.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-

Вятского округа от 04.03.2013 по делу № А39-934/2012 Арбитражного суда Республики Мордовия отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 13.07.2012 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.В. Абсалямов