

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС17-2119

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03.04.2017

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу Администрации Брянского района Брянской области на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.12.2016 по делу № А09-5322/2016 Арбитражного суда Брянской области

по исковому заявлению акционерного общества «Управляющая компания «Брянский машиностроительный завод» (г. Брянск, далее - общество) к Администрации Брянского района Брянской области (Брянская обл., с. Глинищево, далее - администрация)

о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 03.09.2015, протокола разногласий от 03.09.2015, а также расчета стоимости земельного участка 02.07.2015 в части установления стоимости земельного участка, превышающем 83 370, 32 руб.; применении последствий частично недействительной сделки, обязанности ответчика вернуть на расчетный счет истца денежные средства в размере 416 851, 68 руб.,

установил:

решением Арбитражного суда Брянской области от 08.06.2016, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2016, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 05.12.2016 принятые по делу судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Брянской области.

Не согласившись с принятым по делу постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 05.12.2016, администрация обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судом норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы кассационной жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судами установлено, что выкуп земельного участка осуществлялся обществом в порядке реализации исключительного права на его приобретение как расположенного под принадлежащими истцу объектами недвижимости.

Обращаясь с настоящим иском в арбитражный суд, общество в качестве его обоснования указало на то, что при выкупе земельного участка произвело переплату установленной законом выкупной цены, поскольку имеет право на выкуп земельного участка по цене, равной 2,5% его кадастровой стоимости, которая должна составлять 83 370, 31 руб., в связи с чем договор в указанной части является недействительным, а денежные средства в части превышения фактической стоимости земельного участка подлежат взысканию с ответчика.

Исследовав и оценив в соответствии с положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь положениями статей 10, 166, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований ввиду злоупотребления правом со стороны истца.

Суды указали, что зная о наличии у него права на льготную стоимость, истец добровольно отказался от его реализации, не передал возникшие разногласия на рассмотрение суда, а впоследствии достигнув желаемую для него цель (получив титул собственника земельного участка), стал требовать реализации своего права.

Поддерживая вывод суда первой инстанции о злоупотреблении истцом своим правом, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что добровольный отказ общества от реализации права на льготный выкуп земельного участка не противоречит статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации. Доказательств того, что указанный отказ (подписание протокола разногласий) был совершен с пороком либо искажением его воли суду, вопреки статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представлено не было.

Отменяя принятые по делу судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа указал, что обращаясь в суд общество просило признать недействительным (ничтожными) в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации как не соответствующий требованиям закона пункт договора купли-продажи, устанавливающий стоимость земельного участка и требование истца направлено на взыскание денежной суммы, уплаченной, по его мнению, сверх цены, определяемой в соответствии с законом.

При этом общество исходило из того, что имеет право на выкуп спорного земельного участка с применением льготы.

Суд округа указал, что Договор купли-продажи от 03.09.2015 в редакции, предложенной обществом, содержал условие о льготной выкупной стоимости земельного участка, следовательно общество знало о наличии у него права на выкуп по льготной стоимости и первоначально выразило свою волю на приобретение земельного участка по такой стоимости.

Однако договор купли-продажи от 03.09.2015 со стороны администрации подписан с протоколом разногласий по выкупной стоимости, согласно пункту 4 которого стороны урегулировали разногласия по выкупной цене, определив ее в ином размере. Протокол разногласий со стороны общества подписан без возражений, определенная в нем цена уплачена на счет администрации.

При этом при разрешении спора судами оспариваемый пункт договора на соответствие его закону не проверен, спор по существу не рассмотрен. Наличие у истца права выкупа земельного участка по цене, равной 2,5% его кадастровой стоимости и его отнесение к субъектам данного права, судами не установлено.

Имеющиеся в деле письма общества от 20.10.2014 и от 28.07.2015, полученные администрацией, с указанием на приложение подписанного покупателем договора купли-продажи земельного участка по цене 83 370, 32 руб. и возражения относительно предложенной ответчиком цены выкупа равной 500 222 руб., оценки не получили.

При этом суд правомерно отметил, что поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным в том случае, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного

поведения и уплата истцом администрации полной выкупной стоимости после заключения договора без определения цены, подлежащей установлению на основании закона, не может свидетельствовать о возможности администрации считать сделку в оспариваемой части действительной.

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, за исключением случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом.

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Руководствуясь положениями пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 36, пункта 3 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», разъяснениями, изложенными в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», суд округа пришел к выводу, что исходя из предмета и оснований заявленных требований суды не выяснили обстоятельства, имеющие значение для дела, в связи с чем обжалуемые судебные акты не могут быть признаны законными и обоснованными, что является основанием для их отмены в силу части 3 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции вправе отменить судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направить дело на новое рассмотрение, действуя в пределах полномочий, предоставленных ему статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и по основаниям, предусмотренным статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Отмена судебных актов и направление дела на новое рассмотрение обусловлена необходимостью соблюдения требований Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о всестороннем, полном и объективном исследовании доказательств по делу.

Обязав суд устранить допущенные нарушения, всесторонне, полно и объективно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и при установлении факта наличия либо отсутствия права на приобретение земельного участка по льготной цене, принять законный и обоснованный судебный акт в соответствии с требованиями процессуальных норм, судебная коллегия не вышла за пределы своих полномочий, не устанавливала недостоверность или преимущество одних представленных доказательств перед другими, и не предreshала окончательно возникший спор.

При новом рассмотрении дела заявитель не лишен возможности излагать свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, представлять соответствующие доказательства, а также иными способами обосновывать свою позицию по настоящему делу.

Доводы, изложенные заявителем в кассационной жалобе, не подтверждают существенных нарушений судом норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебного акта в кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы Администрации Брянского района Брянской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов