

# **ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Дело № 305-КГ17-877

## **О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

13 июня 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 06.06.2017.

Полный текст определения изготовлен 13.06.2017.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Поповой Г.Г., судей Грачевой И.Л. и Чучуновой Н.С.

при участии представителя конкурсного управляющего федерального государственного унитарного сельскохозяйственного предприятия «Западное» Министерства обороны Российской Федерации Коленко Оксаны Александровны (г. Владивосток ) Булгакова П.Ф. (доверенность от 16.05.2016), представителя Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации (г. Москва) Уткиной В.М. (доверенность от 17.10.2016),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А40-8068/2016 по кассационной жалобе федерального государственного унитарного сельскохозяйственного предприятия «Западное» Министерства обороны Российской Федерации в лице конкурсного управляющего Коленко Оксаны Александровны на решение Арбитражного суда города Москвы от 26.05.2016 (судья Скачкова Ю.А.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2016 (судьи Лящевский И.С., Сумарокова Т.Я., Александрова Г.С.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.11.2016 (судьи Латыпова Р.Р., Агапов М.Р., Долгашева В.А.),

**УСТАНОВИЛА:**

федеральное государственное унитарное сельскохозяйственное предприятие «Западное» Министерства обороны Российской Федерации (далее – Предприятие) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконными действий Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации (далее – Департамент) по отказу в предоставлении в аренду Предприятию земельных участков с кадастровыми номерами 25:10:000000:74, 25:10:011902:8, 25:10:010900:36, 25:10:011601:450, расположенных в Надеждинском районе Приморского края, и о возложении на Департамент обязанностей по принятию решения о предоставлении указанных земельных участков в аренду и о направлении в адрес Предприятия договора аренды для подписания.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.05.2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2016 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.11.2016, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Предприятие обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит судебные акты отменить, требования удовлетворить.

В отзыве на кассационную жалобу Департамент просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

Дело 20.03.2017 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

Определением от 28.04.2017 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Предприятия передана вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации.

В судебном заседании судебной коллегией определением от 30.05.2017 был объявлен перерыв до 06.06.2017.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Предприятия, поддержавшего доводы жалобы, и представителя Департамента, возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебные акты трех инстанций подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 21.12.1982 исполнительный комитет Надеждинского районного Совета народных депутатов закрепил за военным совхозом № 44 КТОФ Надеждинского района Приморского края (впоследствии переименованным в федеральное сельскохозяйственное предприятие № 44 Министерства обороны Российской Федерации), на основании государственного акта в бессрочное пользование земельный участок площадью 7039,00 га.

Распоряжением главы муниципального образования Надеждинского района Приморского края от 23.05.2000 № 262 «О закреплении земельных участков и выдаче технических паспортов на земельные участки» за федеральным сельскохозяйственным предприятием № 44 Министерства обороны Российской Федерации (впоследствии переименованным в государственное унитарное сельскохозяйственное предприятие Министерства обороны Российской Федерации «Западное» Тихоокеанского флота, а затем - в федеральное государственное унитарное сельскохозяйственное предприятие «Западное» Министерства обороны Российской Федерации) на праве постоянного (бессрочного) пользования закреплён земельный участок общей площадью 4908 га.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 20.09.2007 по делу № А51-15422/2006 Предприятие признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утверждена Путилина О.В.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 19.03.2010 по делу № А51-15422/2006 конкурсным управляющим Предприятия утвержден Натюшин Ф.Ю., в дальнейшем определением того же суда от 08.10.2015 – Прилипко Д.В. и определением от 18.01.2017 – Коленко О.А.

В процессе проведения мероприятий конкурсного производства с целью выявления имущества должника в соответствии со статьей 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества должника, по результатам которой в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) на спорные земельные участки было зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования Предприятия (свидетельства о государственной регистрации права в отношении указанных земельных участков от 15.05.2008 серии 25-АБ № 007223, 25-АБ № 007224, 25-АБ № 007225, 25-АБ № 007227).

Конкурсные кредиторы Предприятия решением от 02.02.2015 обязали конкурсного управляющего обратиться в Департамент с заявлением о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования Предприятия на спорные земельные участки на право собственности. Решение оформлено протоколом собрания кредиторов № 52/2015.

На основании решения собрания кредиторов Предприятие 02.03.2015 обратилось в Департамент с заявлениями о приобретении права собственности

на перечисленные земельные участки в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Департамент письмом от 31.03.2015 №141/11286 сообщил Предприятию об отказе в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования, сославшись на то, что Предприятие не осуществляет выполнение оборонного заказа по производству сельскохозяйственной продукции по причине банкротства.

Собранием кредиторов Предприятия от 11.08.2015 решено обязать конкурсного управляющего обратиться в Департамент с заявлением о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды. После заключения договоров аренды собрание кредиторов обязало конкурсного управляющего произвести оценку права аренды и сформировать имущественный комплекс Предприятия, осуществив в установленном законом порядке государственную регистрацию сформированного имущественного комплекса Предприятия. Решение оформлено протоколом собрания кредиторов № 57/2015.

Во исполнение решения собрания кредиторов от 11.08.2015 конкурсный управляющий 28.09.2015 обратился в Департамент с соответствующими заявлениями.

Департамент письмом от 26.10.2015 № 14/38304 сообщил конкурсному управляющему об отказе в заключении договоров аренды, мотивировав отказ той же причиной.

Обратившись в арбитражный суд с требованиями о признании незаконными действий Департамента по отказу в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды, Предприятие сослалось на пункт 11 части 2 статьи 39.6, статью 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и обосновало иск наличием у него законного права на приобретение спорных земельных участков в аренду без торгов и отсутствием в действующем законодательстве такого основания для отказа в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования как банкротство.

Отказывая в удовлетворении заявления, суды руководствовались пунктом 4 статьи 20, пунктом 6 статьи 27 ЗК РФ, пунктом 1 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) и исходили из невозможности в данном случае сохранения целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, поэтому посчитали, что при таких обстоятельствах у Департамента не имелось правовых оснований для предоставления Предприятию в аренду спорных земельных участков.

Предприятие в поданной им в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе в числе прочих привело доводы о том, что оно признано несостоятельным (банкротом) как сельскохозяйственное предприятие, собрание кредиторов 12.08.2015 решило продать имущество и имущественные права Предприятия как имущественного комплекса сельскохозяйственного

предприятия и реализовать его единым лотом в порядке статьи 179 Закона № 127-ФЗ. В связи с этим при реализации права аренды в составе имущественного комплекса не предполагается изменение сельскохозяйственного назначения земельных участков, а напротив, предполагаются сохранение назначения предприятия и использование сельскохозяйственного имущественного комплекса потенциальным покупателем как того требует Закон № 101-ФЗ.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при принятии судебных актов судами трех инстанций не учтено следующее.

В силу пунктов 6 и 7 статьи 27 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) 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 на земельные участки, занятые зданиями, сооружениями регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно пункту 7 статьи 10 Закона № 101-ФЗ приобретение сельскохозяйственными организациями для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон).

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Вводного закона в редакции, действующей с 01.03.2015, юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными главой V.I ЗК РФ.

В пункте 1 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что при рассмотрении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или с приобретением земельных участков в собственность, суды должны учитывать, что согласно пункту 2 статьи 3 Вводного закона лица, которым земельные участки на таком праве предоставлены до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, вправе по своему выбору оформить их в аренду или приобрести в собственность в соответствии с порядком, установленным правилами статьи 36 ЗК РФ независимо от того, для какой цели были предоставлены земельные участки.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие данного Кодекса, сохраняется (пункт 3 статьи 20 ЗК РФ, действовавшей до 01.03.2017).

Аналогичная норма содержится в пункте 1 статьи 3 Вводного закона в редакции, в редакции действующей с 01.03.2015.

При этом в силу положений пункта 1 статьи 20, пункта 2 статьи 39.9 ЗК РФ и пункта 2 статьи 3 Вводного закона государственным и муниципальным унитарным предприятиям, основанным на праве хозяйственного ведения, право постоянного (бессрочного) пользования землей может быть переоформлено только на право аренды.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 1 Закона № 101-ФЗ оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается, в том числе на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

При этом данная норма не препятствует реализации субъектам, владеющим на праве постоянного (бессрочного) пользования такими землями, в том числе и под объектами недвижимости, права на приобретение земельного участка в собственность или в аренду при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования.

Сохранение целевого использования земель сельскохозяйственного назначения предусматривается также в специальных нормах параграфа 3 главы IX «Банкротство сельскохозяйственных организаций» при осуществлении банкротства сельскохозяйственных организаций.

В силу пункта 1 статьи 177 Закона о банкротстве для целей этого закона под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее чем пятьдесят процентов общей суммы выручки.

Данные признаки сельскохозяйственной организации должник должен иметь на момент возбуждения дела о банкротстве.

Суд при возбуждении дела о банкротстве на основании представленных в дело документов, в том числе финансовой, бухгалтерской отчетности, определяет статус должника и возможность применения к нему специальных норм Закона о банкротстве, установленных для сельскохозяйственных организаций, на что указывает в судебном акте по делу о банкротстве.

Таким образом, только в рамках дела о банкротстве возможно определение статуса должника как сельскохозяйственной организации с проведением процедуры банкротства по специальным нормам.

Для сельскохозяйственной организации статьей 178 Закона о банкротстве установлены правила осуществления процедур наблюдения, финансового оздоровления и внешнего управления, а статьей 179 этого же Закона - особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственной организации, направленные прежде всего на сохранение целевого использования земель сельскохозяйственного назначения.

Данный вывод соответствует правовой позиции, сформулированной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 08.11.2016 по делу № 310-ЭС16-8192.

С целью сохранения целевого использования земель сельскохозяйственного назначения пунктом 1 статьи 179 Закона о банкротстве предусмотрена особенность порядка продажи имущества должника - сельскохозяйственной организации, состоящая в том, что на первые торги по продаже имущества арбитражный управляющий должен выставить предприятие должника.

Для целей Закона о банкротстве под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (пункт 1 статьи 110 Закона о банкротстве).

В соответствии со статьей 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности; в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Продажа предприятия должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 Закона о банкротстве. В случае если предприятие должника не было продано на торгах, продажа имущества должника осуществляется в соответствии со статьей 111 Закона о банкротстве, то есть по частям.

Согласно пункту 4 статьи 177 Закона о банкротстве при признании сельскохозяйственной организации банкротом земельные участки могут отчуждаться или переходить к другому лицу, Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

В пункте 2 статьи 549 ГК РФ установлено, что правила продажи недвижимости, предусмотренные параграфом 7 главы 30 ГК РФ, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (статьи 559 - 566).

Согласно пункту 1 статьи 131 Закона о банкротстве, определяющему понятие «конкурсная масса», все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Пунктом 2 этой 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, законом не отнесены.

Приведенная правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.09.2011 № 4344/11.

Таким образом, в формируемый в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности имущественный комплекс для передачи его на торги для продажи сельскохозяйственного предприятия могут входить все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, а также имущественные права на них, в том числе право аренды и право постоянного (бессрочного) пользования землей. При этом включение любого имущества в имущественный комплекс сельскохозяйственной организации – банкрота обусловлено предназначением его для целей сельскохозяйственного производства или производства и переработки сельскохозяйственной продукции и в первую очередь земельных участков, поскольку сельскохозяйственное предприятие не может осуществлять деятельность в отсутствие земли сельскохозяйственного назначения.

Имущественный комплекс сельскохозяйственного предприятия может быть сформирован и продан на торгах как при наличии земельных участков, принадлежащих сельскохозяйственной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования, предназначенных для производства или производства и переработки сельскохозяйственной продукции, так и при наличии у организации права аренды на эти участки.

В силу пункта 1 статьи 559 ГК РФ по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья 132), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Покупатель сельскохозяйственного предприятия имеет право на приобретение в аренду земельного участка под всем принадлежащим ему имущественным комплексом, в том числе под той его частью, на которой не расположены объекты, обладающие признаками недвижимого имущества.

С учетом приведенных норм гражданского и земельного законодательства, а также Закона о банкротстве в целях продажи сельскохозяйственного государственного предприятия-банкрота как имущественного комплекса по правилам статьи 179 Закона о банкротстве право постоянного бессрочного пользования такого государственного предприятия на земельные участки, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения, входящие в состав имущественного комплекса, в том числе занятые объектами недвижимости, закрепленными за должником на праве хозяйственного ведения, может быть переоформлено на право аренды при наличии решения собрания кредиторов должника. При продаже имущественного комплекса должника на торгах право аренды на такие участки перейдет к покупателю.

Между тем суды, отказывая в удовлетворении заявления Предприятия и сославшись только на то, что Предприятие является банкротом и на

невозможность в силу это сохранения целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, не учли указанных положений специального законодательства о банкротстве, согласно которому преимущественным правом покупки имущества (имущественного комплекса) должника – сельскохозяйственной организации являются лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции (пункт 2 статьи 179 Закона о банкротстве).

Суды не исследовали вопрос о том, осуществляется ли процедура банкротства Предприятия по правилам, предусмотренным § 3 главы IX Закона о банкротстве, возможна ли продажа Предприятия, находящегося в банкротстве с 2007 года, как единого имущественного комплекса в соответствии с положениями статьи 179 указанного Закона, являются ли спорные участки частью такого комплекса.

Кроме того, в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ответчиком представлены сведения о том, что в ЕГРН на спорные земельные участки с кадастровыми номерами 25:10:000000:74, 25:10:011902:8, 25:10:010900:36 зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования федерального сельскохозяйственного предприятия № 44 Министерства обороны Российской Федерации, а на земельный участок с кадастровым номером 25:10:011601:450 – право собственности Уссурийского городского округа и право постоянного (бессрочного) пользования федерального сельскохозяйственного предприятия № 44 Министерства обороны Российской Федерации.

Таким образом, представленные ответчиком сведения ЕГРН опровергают установленные судами сведения о правообладателях спорных земельных участков.

Также по данным ответчика в ЕГРН внесены сведения о наличии решения Министерства транспорта Российской Федерации от 07.11.2016 № 2290-р «Об изъятии для государственных нужд Российской Федерации земельного участка в целях обеспечения реализации проекта «Строительство и реконструкция участков автомобильной дороги М-60 «Уссури» от Хабаровска до Владивостока. Реконструкция автомобильной дороги А-370 «Уссури» Хабаровск-Владивосток км.703.1-км 715.6 Приморский край», которым изъят земельный участок с кадастровым номером 25:10:000000:74 для нужд Российской Федерации (запись регистрации 25/012/201/2016-6288).

При этом все недвижимые объекты, на которые зарегистрировано право хозяйственного ведения Предприятия в ЕГРН, расположены на земельном участке с кадастровым номером 25:10:000000:74.

Кроме того, распоряжением Департамента от 21.10.2016 № 110-нр в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:10:011601:450 также принято решение об изъятии его для государственных или муниципальных нужд (запись регистрации в ЕРГН № 25/006/004/2016-2455).

При таких обстоятельствах нуждается в дополнительном исследовании судов вопросы как о возможности продажи Предприятия как имущественного комплекса сельскохозяйственного предприятия, так и о возможности

оформления Предприятием договора аренды земельного участка в целях использования объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что суды при рассмотрении настоящего спора допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, поэтому в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное; дать надлежащую оценку доводам сторон; исследовать и оценить, имеет ли переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды своей целью реализацию положений Закона о банкротстве и последующую продажу Предприятия как имущественного комплекса и может ли данная цель быть достигнута в настоящее время с учетом фактических обстоятельств данного спора, в том числе изъятия для государственных нужд земельного участка, на котором расположены все имеющиеся недвижимые объекты Предприятия; является ли Предприятие правообладателем спорных земельных участков; определены ли границы спорных земельных участков в соответствии с требованиями действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений законодательства, а также исследовать и установить иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения настоящего спора.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 26.05.2016, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.11.2016 по делу № А40-8068/2016 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

Г. Г. Попова

Судья

И. Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Попова Г. Г.