

**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**  
№ 310-КГ14-5503

г. Москва  
30 марта 2015 года

Дело № А35-10888/2013

резолютивная часть определения объявлена 26 марта 2015 года  
полный текст определения изготовлен 30 марта 2015 года

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:  
председательствующего Попова В.В.  
судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.

рассмотрела в судебном заседании дело № А35-10888/2013 Арбитражного суда Курской области по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Стройка» (далее – общество «Стройка») к Комитету по управлению имуществом Курской области (г.Курск, далее — Комитет) о признании недействительным решения от 24 октября 2013 г. № 01-19/2892 «О предоставлении в собственность за плату земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены объекты недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул.1-я Строительная, 6, г.Курск,» в части пункта 5 приложения к решению и в части слов 3 469 863 рублей 93 копеек в пункте 2;

об обязанности изложить пункт 5 приложения к решению в следующей редакции: «Стоимость продаваемого земельного участка составляет 826 158 рублей 08 копеек»; об обязанности в пункте 2 названного решения вместо слов «3 469 863 рублей 93 копеек» указать «826 158 рублей 08 копеек»;

по кассационной жалобе Комитета на решение Арбитражного суда Курской области от 19 марта 2014 г. по делу № А35-10888/2013, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12 сентября 2014 г. по тому же делу,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителя Комитета – Половинкина И.Л., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя общества «Стройка» - Горбунова О.В., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

решением Арбитражного суда Курской области от 19 марта 2014 г., оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 12 сентября 2014 г., требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Комитет ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов в результате неправильного толкования и применения арбитражными судами норм права, полагает, что выкупная цена должна быть определена в порядке, предусмотренном законодательством, которое действовало в период подачи обществом «Стройка» заявления о приватизации земельного участка. Полагает, что льготный порядок определения выкупной цены распространяется на собственников объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, в отношении которых до 01 июля 2012 г. произошло переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды и возникло право собственности на объекты недвижимости. Поскольку общество «Стройка» стало собственником объектов недвижимости после 01 июля 2012 г., то основания для выкупа спорного земельного участка по цене в размере 2,5% кадастровой стоимости отсутствуют.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Стройка» возражает против доводов кассационной жалобы, просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, выслушав в судебном заседании выступление представителей участвующих в дела лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судебные акты по настоящему делу подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба Комитета – без удовлетворения.

Судами установлено, что общество «Стройка» приобрело 01 октября 2012 г. у общества с ограниченной ответственностью «Титан» (далее – общество «Титан») в собственность нежилые здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке, относящемся к государственной собственности и образованном из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования управлению производственно технологической комплектации треста «Курскспецстроймеханизация», а затем на том же праве товариществу с ограниченной ответственностью «Спецтрубопроводстрой», правопреемником которого стало общество с ограниченной ответственностью ПСК «Спецтрубопроводстрой», продавшего 07 июня 2010 г. обществу «Титан» спорные объекты недвижимости.

Право постоянного (бессрочного) пользования на указанный земельный участок перешло к обществу «Титан», которое переоформило его на право аренды, заключив договор от 19 марта 2012 г. № 3982-12ю сроком действия с 26 января 2012 г. по 25 января 2027 г.

В связи с приобретением объектов недвижимости общество «Титан» 10 октября 2012 г. переуступило обществу «Стройка» право аренды земельного участка.

Общество «Стройка» как собственник объектов недвижимости на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 16 сентября 2013 г. обратилось в Комитет с заявлением о предоставлении в собственность за плату спорного земельного участка.

Комитет принял соответствующее решение, указав в приложении к решению выкупную цену земельного участка в размере 3 469 863 рублей 93 копеек исходя из 7-кратной ставки земельного налога в соответствии с Законом Курской области от 06.10.2006 №65-ЗКО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Курской области» и постановления Администрации Курской области от 02.07.2012 №572-па.

Посчитав данное решение незаконным в части установления выкупной цены арендуемого земельного участка, полагая, что она должна быть в соответствии с пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установленной в размере 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка, общество «Стройка» обратилось в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды руководствовались пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции, действовавшей на момент обращения общества «Стройка» с заявлением о выкупе, и исходили из того, что собственники зданий вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки, независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, при этом выкупная цена испрашиваемого обществом «Стройка» земельного участка, должна составлять 2,5% его кадастровой стоимости.

Не установив ограничения на выкуп спорного земельного участка по льготной цене в отношении заявителя, который не переоформлял право постоянного (бессрочного) пользования на аренду спорного земельного участка, а приобрел право аренды в связи с приобретением объектов недвижимости, суды указали, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переоформлено в установленном порядке обществом «Титан» на право аренды до 01 июля 2012 г., что соответствует положению названной нормы права.

Довод Комитета о том, что льготный порядок определения выкупной цены распространяется на собственников объектов недвижимости, расположенных на земельных участках в отношении которых до 01 июля 2012 года произошло переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды и в этот же период времени возникло право собственности на объекты недвижимости, и поскольку общество «Стройка» стало собственником объектов недвижимости после 01 июля 2012 года, то основания для выкупа спорного земельного участка по цене в размере 2, 5% кадастровой стоимости отсутствуют, не принимается.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 июля 2012 г. осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;

В таком случае цена земельных участков устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численность населения свыше 3 миллионов человек;

двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

Таким образом, из буквального содержания данной нормы следует, что до 1 июля 2012 г. продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по льготной цене осуществлялась юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, при переоформлении только ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что с 1 июля 2012 года собственники зданий, строений, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки по цене, установленной по правилам и в порядке, которые предусмотрены пунктом 1 статьи 2 данного Федерального закона, в случаях, если:

в период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона до 1 июля 2012 года в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в абзаце третьем настоящего пункта.

Исходя из положений пункта 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» такое право предоставлено не только первым собственникам приватизированных зданий, строений, сооружений, но и всем последующим.

При этом, для приобретения собственником такого объекта недвижимости земельного участка по льготной цене, установленной пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» достаточно установить факт своевременного (до 1 июля 2012 года) переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды.

При таких обстоятельствах судебные акты по настоящему делу подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба Комитета – без удовлетворения.

На основании изложенного, 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 Курской области от 19 марта 2014 г. по делу № А35-10888/2013, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12 сентября 2014 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Комитета по управлению имуществом Курской области без удовлетворения.

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

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

Г.Г.Попова