

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 310-КГ15-13643

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 февраля 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена 26.01.2016.

Полный текст определения изготовлен 02.02.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Грачевой И.Л., судей Борисовой Е.Е. и Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А14-4056/2014 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Эйнсоф» (г. Воронеж) на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.07.2015

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Эйнсоф» (далее – Общество) о признании незаконным распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области (далее – Управление Росимущества) от 08.11.2012 № 448-р о разделе земельного участка,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

В отзыве на кассационную жалобу Управление Росимущества просит оставить постановление суда округа без изменения, считая его законным и обоснованным.

В судебном заседании приняли участие представители Общества Панкратова Е.В. (доверенность от 11.01.2016) и Кнурова И.А. (доверенность от 11.01.2016).

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества, поддержавших доводы жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Общество обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, о признании незаконным распоряжения Управления Росимущества от 08.11.2012 № 448-р о разделе земельного участка площадью 17 583 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:34, об обязанности Управления Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества путем погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующих записей и образовать не позднее тридцати дней с момента вступления решения в законную силу в установленном порядке земельный участок общей площадью 17 583 кв.м, относящийся к категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Воронеж, Острогжская ул., д. 164.

Арбитражный суд Воронежской области решением от 23.12.2014 (судья Попова Л.В.), оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2015 (судьи Семенюта Е.А., Протасов А.И., Миронцева Н.Д.), удовлетворил заявленные требования.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 16.07.2015 (судьи Ключникова Н.В., Стрегелева Г.А., Николаева Н.Н.) отменил решение суда первой инстанции от 23.12.2014 и постановление апелляционного суда от 05.03.2015 и отказал в удовлетворении заявления Общества.

Общество, ссылаясь на существенное нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, прав и законных интересов заявителя, охраняемых законом публичных интересов, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре постановления суда округа от 16.07.2015 в кассационном порядке.

Дело 19.10.2015 истребовано из Арбитражного суда Воронежской области.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Общества следует удовлетворить и отменить постановление суда округа от 16.07.2015 по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Исполнительный комитет Воронежского городского совета народных депутатов 09.09.1981 предоставил в бессрочное пользование предприятию «п/я А-1872»

(преобразованному в федеральное государственное унитарное предприятие «Воронежский механический завод», далее - Завод) земельный участок площадью 10 га, расположенный по адресу: г. Воронеж, Острогжская ул., д. 164.

В 2004 году на основании обращения Завода указанный земельный участок был разделен на два самостоятельных земельных участка площадью 83 938 кв.м и 16 062 кв.м. Администрация городского округа «Город Воронеж» постановлением от 16.08.2004 № 1237 утвердила проект границ двух земельных участков в границах прежнего земельного участка под фактически занимаемыми объектами незавершенного строительства Завода. Земельные участки прошли кадастровый учет.

Служба судебных приставов-исполнителей на открытых торгах по долгам Завода реализовала в 2004 году объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке площадью 83 938 кв.м по адресу: г. Воронеж, Острогжская ул., д. 164. В июле 2005 года четыре объекта незавершенного строительства, расположенных на указанном земельном участке, перешли в собственность Общества на основании договора купли-продажи.

По заявлению Общества и на основании представленных им свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства от 08.07.2005 глава городского округа «Город Воронеж» постановлением от 04.07.2007 № 1006 утвердил проекты границ следующих земельных участков по указанному адресу, относящихся к категории земель населенных пунктов, фактически занимаемых объектами незавершенного строительства: участка № 1 площадью 17 583 кв.м, участка № 2 площадью 12 689 кв.м, участка № 3 площадью 11 488 кв.м. Проект постановления согласован без замечаний с руководителем Завода, который был реорганизован в федеральное государственное унитарное предприятие «Государственный космический научно-производственный центр им. М.В. Хруничева» (далее - Предприятие).

Земельные участки 02.11.2010 поставлены на кадастровый учет: земельному участку площадью 17 583 кв.м присвоен кадастровый номер 36:34:0545001:34; земельному участку площадью 12 689 кв.м - кадастровый номер 36:34:0545001:33, земельному участку площадью 11 488 кв.м - кадастровый номер 36:34:0545001:32.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Воронежской области от 07.11.2008 по делу № А14-571/2008 с участием Управления Росимущества и Предприятия за Обществом признано исключительное право на приобретение в собственность трех указанных земельных участков согласно проекту границ, утвержденному постановлением от 04.07.2007 № 1006.

Управление Росимущества обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании недействительным постановления от 04.07.2007 № 1006. Арбитражный суд Воронежской области решением от 14.12.2009 по делу № А14-11986/2008, оставленным без изменения

постановлениями апелляционного и кассационного судов, отказал в удовлетворении заявления Управления Росимущества, сделав вывод о том, что оспариваемое постановление принято в соответствии с требованиями действующего земельного и градостроительного законодательства и не нарушает чьих-либо прав и законных интересов; границы сформированных под объектами недвижимости Общества земельных участков общей площадью 41 760 кв.м согласованы со смежными землепользователями и определены с учетом красных линий.

По заявлению Общества вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Воронежской области от 25.07.2012 по делу № А14-6861/2012 признано незаконным бездействие Управления Росимущества, выразившееся в нерассмотрении заявки Общества о приватизации трех указанных земельных участков. Суд обязал Управление Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества посредством рассмотрения его заявления о предоставлении в собственность трех земельных участков.

Во исполнение указанного решения арбитражного суда Управление Росимущества рассмотрело заявления Общества о выкупе названных участков и в письме от 23.01.2013 отказало в предоставлении участков в собственность Общества, сославшись на то, что собственники объектов незавершенного строительства не относятся к лицам, наделенным исключительным правом на приватизацию земельных участков по правилам статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), действовавшей до 01.03.2015.

Данный отказ Общество оспорило в арбитражный суд. Арбитражный суд Воронежской области решением от 20.09.2013 по делу № А14-5605/2013, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2013 и постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 18.03.2014, признал отказ Управления Росимущества от 23.01.2013 незаконным и обязал Управление Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества путем совершения всех необходимых действий по предоставлению в собственность заявителю трех указанных земельных участков. При рассмотрении данного дела суды исходили из того, к Обществу перешло имевшееся у Завода (продавца) право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены приобретенные им объекты недвижимости, поэтому Общество может в порядке переоформления указанного права приобрести земельные участки в собственность.

При рассмотрении дела № А14-5606/2013 Обществу стало известно о том, что спорные земельные участки ликвидированы в связи с тем, что Управление Росимущества распоряжениями от 08.11.2012 № 447-р, 448-р, 449-р разделило каждый участок на два самостоятельных участка.

Так, распоряжением от 08.11.2012 № 448-р земельный участок площадью 17 583 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:34 разделен на два участка площадью 8273 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:38 и площадью

9310 кв.м с кадастровым номером 36:34:0545001:39. На вновь образованные участки зарегистрировано право собственности Российской Федерации.

Общество, ссылаясь на то, что распоряжение от 08.11.2012 № 448-р является незаконным, поскольку Управление Росимущества приняло решение о разделе земельного участка без его согласия как землепользователя, имеющего два объекта недвижимости на данном участке, и нарушает его права и законные интересы на приватизацию этого участка, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций признали доводы Общества обоснованными, учли выводы арбитражных судов, сделанные при рассмотрении дел № А14-571/2008, А14-6861/2012, А14-5606/2013, руководствуясь статьями 11.2, 35, 36 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), разъяснениями, приведенными в пункте 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11), признали оспариваемое распоряжение незаконным.

Суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего: с момента государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости к Обществу перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с кадастровым номером 36:34:0545001:34, на котором эти объекты расположены; ввиду того, что раздел указанного земельного участка в нарушение требований пункта 4 статьи 11.2 ЗК РФ осуществлен без согласования с Обществом как землепользователем, оспариваемое распоряжение Управления Росимущества является незаконным и нарушает права и законные интересы Общества.

Окружной суд посчитал выводы судов первой и апелляционной инстанций неверными, отменил решение от 23.12.2014 и постановление от 05.03.2015 и отказал в удовлетворении заявления Общества.

Окружной суд указал, что оспариваемое распоряжение не нарушает прав и законных интересов Общества, поскольку у него не возникло права постоянного (бессрочного) пользования в отношении спорного участка, оно вправе выкупить земельный участок, находящийся в федеральной собственности, только после завершения им строительства и ввода объектов в эксплуатацию в установленном законом порядке, а до ввода этих объектов в эксплуатацию Общество согласно пункту 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ) как собственник объектов незавершенного строительства, право собственности на которые зарегистрировано до 01.01.2012, вправе приобрести участок в аренду.

Судебная коллегия считает, что приведенные выводы окружного суда сделаны с нарушением норм материального и процессуального права и не соответствуют имеющимся в деле доказательствам и установленным судами первой и апелляционной инстанций обстоятельствам.

Согласно части 2 статьи 201 АПК РФ решение органа, осуществляющего публичные полномочия, может быть признано арбитражным судом незаконным в том случае, если оспариваемое решение не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 4 статьи 11.2 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого распоряжения) образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки; не требуется такого согласия на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях, указанных в пункте 6 данной статьи (в случае образования земельных участков на основании решения суда).

Как установлено судами, следует из материалов дела и не оспаривается Управлением Росимущества, Общество как собственник с 2005 года объектов незавершенного строительства является землепользователем участка с кадастровым номером 36:34:0545001:34, следовательно, по правилам пункта 4 статьи 11.2 ЗК РФ (в редакции, действовавшей в спорный период) раздел этого участка был возможен только при наличии письменного согласия Общества либо по решению суда. Между тем Общество не было уведомлено о разделе земельного участка и не давало согласия на раздел участка, следовательно, спорное распоряжение о разделе участка принято с нарушением требований указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации. Данное обстоятельство судом округа не учтено.

Неверны выводы окружного суда о том, что к Обществу не перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположены приобретенные им объекты незавершенного строительства, у него отсутствует право на выкуп спорного участка, оно может получить участок только в аренду для завершения строительства, поэтому спорное распоряжение не нарушает прав и законных интересов заявителя.

Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до июня 2014 года) и пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Соответствующие правила Земельного и Гражданского кодексов Российской

Федерации применяются при продаже как объектов недвижимого имущества, строительство которых было завершено, так и объектов незавершенного строительства.

В Пункте 13 постановления Пленума ВАС РФ № 11 разъяснено, что в силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение; если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно 20 ЗК РФ (в редакции, действовавшей на момент приобретения Обществом спорных объектов) земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

При этом отсутствие государственной регистрации права пользования земельным участком у прежнего собственника не может служить препятствием для его перехода к покупателю.

Правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о праве покупателя объекта незавершенного строительства на выкуп земельного участка в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, перешедшего от предыдущего собственника такого объекта, приведена в постановлениях от 23.12.2008 № 8985/08, от 11.05.2010 № 82/09, от 21.05.2013 № 16448/12.

Кроме того, вступившими в законную силу судебными актами по делу № А14-5605/2013 установлено, что в силу приведенных норм права к Обществу перешло имевшееся у Завода (продавца объектов) право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, в том числе спорным, на которых расположены приобретенные им объекты недвижимости, и Общество вправе приобрести этот участок в собственность по правилам ранее действовавшей статьи 36 ЗК РФ.

Законность формирования земельных участков под приобретенными Обществом объектами соответствующей площадью и по правилам действующего земельного и градостроительного законодательства подтверждена вступившими в законную силу судебными актами по делу № А14-11986/2008. Указанные споры рассмотрены с участием Управления Росимущества и Общества.

По правилам статей 16 и 69 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан; обстоятельства, установленные

вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Поскольку суды первой и апелляционной инстанций сделали правильный вывод о том, что оспариваемое распоряжение Управления Росимущества не соответствует требованиям статьи 11.2 ЗК РФ и нарушает права и законные интересы Общества, связанные с приватизацией спорного участка, и, руководствуясь статьей 201 АПК РФ, признали названное распоряжение незаконным, у окружного суда не имелось предусмотренных статьей 288 того же Кодекса оснований для отмены законных судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Судебная коллегия, рассмотрев настоящее дело, приходит к выводу о том, что суд округа допустил существенные нарушения норм материального и процессуального права, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемое постановление подлежит отмене, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.07.2015 по делу № А14-4056/2014 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Воронежской области от 23.12.2014 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2015 по делу № А14-4056/2014.

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 судья

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Е. Борисова

Г.Г. Попова