



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15297/12

Москва

11 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Куликовой В.Б., Козловой О.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 19.01.2012 по делу № А65-22338/2011 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 19.07.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (истца) – Ахмадеева Н.Н.;

от Акционерного коммерческого ипотечного банка «АКИБАНК» (открытого акционерного общества) (ответчика) – Гильманов Р.И., Хуснуллин М.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Муниципальное образование города Казани в лице Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (далее – комитет) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан со следующими исками: к обществу с ограниченной ответственностью «Беркутовское» (далее – общество «Беркутовское») о признании отсутствующим зарегистрированного за этим обществом права собственности на земельный участок площадью 95,18 гектара (кадастровый номер 16:16:00 00 00:240; прежний кадастровый номер 16:16:12 06 00:0038), расположенный на территории муниципального образования «Константиновское сельское поселение» в Высокогорском районе Республики Татарстан в границах бывшего сельскохозяйственного производственного кооператива Агрофирмы «Нокса» (далее – спорный земельный участок, земельный участок); к обществу с ограниченной ответственностью «Вектор А» (далее – общество «Вектор А») об истребовании из его незаконного владения указанного земельного участка; к Акционерному коммерческому ипотечному банку «АКИБАНК» (открытому акционерному обществу) (далее – банк) о признании недействительным зарегистрированного права собственности банка на упомянутый земельный участок.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, муниципальное образование Высокогорский муниципальный район в лице его Исполнительного комитета, общество с ограниченной ответственностью «Ком Траст» (далее – общество «Ком Траст»).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 19.01.2012 производство по делу в части требования, заявленного к банку, прекращено в связи с отказом истца от этого требования, в остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2012 решение от 19.01.2012 отменено в части отказа в иске к обществу «Вектор А», в отмененной части иск удовлетворен; в остальной части указанное решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 19.07.2012 отменил постановление от 12.05.2012 и оставил без изменения решение от 19.01.2012.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции комитет просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и принять по делу новый судебный акт.

В отзыве на заявление банк просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что постановление от 19.07.2012 подлежит отмене ввиду следующего.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, на основании постановления Исполнительного комитета Высокогорского муниципального района Республики Татарстан от 22.04.2008 № 523 «О продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения в собственность ООО «Беркутовское» (далее – постановление № 523) между Палатой имущественных и земельных отношений Высокогорского муниципального района (продавцом) и обществом «Беркутовское» (покупателем) был заключен договор от 24.04.2008 № 24-072-1062 купли-продажи земельного участка (далее – договор купли-продажи) по цене 317 567 рублей.

На основании этого договора за обществом «Беркутовское» зарегистрировано право собственности на указанный земельный участок.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного суда от 28.03.2011 по делу № А65-4810/2009, возбужденному по заявлению комитета, рассмотренному с участием заинтересованных лиц, в том числе общества «Беркутовское» и банка, постановление № 523 признано недействительным. Суд счел, что этот акт был принят неправомочным органом.

Согласно Закону Республики Татарстан от 28.12.2007 № 69-ЗРТ (вступил в силу 01.01.2008) «О преобразовании, изменении границ отдельных муниципальных образований и внесении изменений в некоторые законы Республики Татарстан» произведено преобразование муниципального образования города Казани путем его объединения с муниципальным образованием «Константиновское сельское поселение», на землях которого находится спорный земельный участок. Со дня вступления в силу названного Закона полномочиями по распоряжению этим земельным участком обладало муниципальное образование города Казани в лице уполномоченных им органов на основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым

предусмотрено, что отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

В последующем вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.08.2011 по делу № А65-18561/2010, возбужденному по иску Прокуратуры Республики Татарстан, к участию в котором также привлекались общество «Беркутовское» и банк, договор купли-продажи признан недействительным в связи с тем, что сделка совершена от имени продавца лицом, не уполномоченным на распоряжение спорным земельным участком.

До вступления в законную силу судебных актов по названным делам вступившим в законную силу (06.12.2010) решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15.09.2010 по делу № А65-9589/2010 было признано недействительным соглашение об отступном от 24.06.2009, заключенное между обществом «Беркутовское» и банком, согласно которому в собственность банка перешел спорный земельный участок.

На основании этого решения суда между банком и обществом «Беркутовское» было заключено соглашение от 29.06.2011 о возврате спорного земельного участка обществу «Беркутовское», после чего за ним вновь было зарегистрировано право собственности на этот земельный участок.

Общество «Беркутовское» и банк, зная о наличии вступившего в законную силу постановления суда апелляционной инстанции от 28.03.2011 по делу № А65-4810/2009, которым признано недействительным постановление № 523 о продаже спорного земельного участка обществу «Беркутовское», и до принятия судебного акта по делу № А65-18561/2010 (в котором участвовали названные лица), заключили соглашение об отступном от 15.07.2011, по условиям которого общество

«Беркутовское» в счет исполнения обязательств по заключенному банком и обществом «Ком Траст» кредитному договору от 01.08.2008 № 135/08, по договору поручительства от 29.06.2011 № 30-ДП-135/08 и договору залога от 01.08.2008 № 127-ДЗ-135/08 вновь передало банку спорный земельный участок, который был оценен в 160 107 942 рубля 20 копеек.

На основании соглашения об отступном от 15.07.2011 за банком 21.07.2011 было зарегистрировано право собственности на спорный земельный участок.

В дальнейшем банк (продавец) произвел отчуждение этого земельного участка в собственность общества «Вектор А» (покупателя) в соответствии с заключенным между ними договором купли-продажи от 01.08.2011. В этом договоре купли-продажи стоимость спорного земельного участка определена в размере 160 107 942 рублей 20 копеек и имелось условие о ее оплате покупателем с рассрочкой платежа ежемесячными долями, начиная с августа по декабрь соответствующего года по графику, и первый платеж был предусмотрен только начиная с августа 2013 года.

На день подачи настоящего иска обществом «Вектор А» не была произведена оплата за переданный ему земельный участок по договору купли-продажи от 01.08.2011.

Выводы судов первой и кассационной инстанций об отсутствии оснований для удовлетворения иска об истребовании спорного земельного участка у общества «Вектор А», которое, по мнению судов, является добросовестным приобретателем этого участка и приобрело его по возмездной сделке купли-продажи, не могут быть признаны обоснованными, соответствующими положениям статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и разъяснению о применении этой нормы, данному в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О

некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22).

Согласно пункту 2 статьи 302 ГК РФ, если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В пункте 37 постановления № 10/22 разъяснено, что для целей применения пунктов 1 и 2 статьи 302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения.

Поскольку отчуждение спорного земельного участка в частную собственность было совершено незаконно, что подтверждается судебными актами по другим указанным выше делам, о чем общество «Вектор А» (последний приобретатель), участвовавшее в этих делах, знало, и оно оплату за этот земельный участок не производило, не имелось правовых оснований для отказа в иске комитета об истребовании спорного земельного участка из владения общества «Вектор А».

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты 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 Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 19.07.2012 по делу № А65-22338/2011 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2012 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов