Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 1152/14

Москва 3 июня 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Горячевой Ю.Ю., Козловой О.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Бурятия от 17.04.2013 по делу № А10-78/2013, постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29.10.2013 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя – заместителя Генерального прокурора Российской Федерации (истца) и прокурора Республики Бурятия (истца) – Сафрыгина О.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения присутствующего в заседании представителя участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Прокурор Республики Бурятия (далее – прокурор) обратился в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к администрации муниципального образования «Иволгинский район» Республики Бурятия (далее – администрация), обществу с ограниченной ответственностью «Фортуна плюс» (далее – общество) о признании договора купли-продажи земельного участка от 20.04.2012 (далее – договор купли-продажи, договор), заключенного между администрацией и обществом, недействительной (ничтожной) сделкой и о применении последствий недействительности сделки в виде возложения на общество обязанности возвратить администрации земельный участок с кадастровым номером 03:08:380101:148, площадью 50 000 кв. метров, находящийся примерно в 450 метрах на северо-запад относительно ориентира, расположенного по адресу: Иволгинский р-н, с. Поселье, ул. Советская, д. 1 (далее – спорный земельный участок).

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 17.04.2013 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2013 решение от 17.04.2013 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 29.10.2013 названные судебные акты оставил без изменения.

В представлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора заместитель Генерального прокурора Российской Федерации просит отменить их в части отказа в удовлетворении требования о признании недействительным договора купли-продажи, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными

судами норм права и нарушение публичных интересов, в остальной части оставить судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и объяснениях присутствующего в заседании представителя участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, по результатам проведенного 08.12.2008 аукциона по продаже права на заключение договора аренды, оформленным протоколом № 4, в соответствии с постановлением администрации от 09.12.2008 № 871 администрация (арендодатель) и общество (арендатор) 09.12.2008 заключили договор аренды № 30/08 спорного земельного участка сроком на 36 месяцев.

По условиям указанного договора арендодатель передает за плату во временное пользование сроком на 36 месяцев, а арендатор принимает земельный участок категории земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования (пункт 1.1 упомянутого договора).

Распоряжением администрации от 24.10.2011 № 831-р утвержден градостроительный план переданного в аренду обществу земельного участка, согласно которому на участке расположены объекты капитального строительства – бревенчатые здание конторы и бытовое помещение.

Администрация 25.10.2011 выдала обществу разрешение на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости – здания конторы площадью 123,3 кв. метра и бытового помещения площадью 49,3 кв. метра, расположенных на спорном земельном участке. Право собственности общества на данные объекты зарегистрировано в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 26.12.2011.

Общество 28.11.2011 обратилось в администрацию с заявлением о приватизации спорного земельного участка в целях эксплуатации принадлежащих ему недвижимых объектов на основании пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Впоследствии 07.12.2011 общество обратилось в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия с ходатайством о переводе спорного земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Ходатайство было обосновано тем, что на этом участке ведение сельскохозяйственного производства нерентабельно из-за низкой продуктивности почв, невозможно строительство жилых домов, поскольку данная территория согласно схеме территориального планирования муниципального образования «Иволгинский район» запланирована для строительства производственной базы; общество обладает необходимым оборудованием для организации деятельности по переработке древесины, участок идеально подходит для строительства производственной базы.

Распоряжением Правительства Республики Бурятия от 27.12.2011 № 962-р спорный земельный участок переведен из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для строительства производственной базы. Перевод осуществлен в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе

земель или земельных участков из одной категории в другую» в связи с наличием исключительного случая, связанного с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень по муниципальному району.

Стороны 16.04.2012 подписали соглашение о расторжении договора аренды земельного участка от 09.12.2008 № 30/08.

Администрация 19.04.2012 вынесла постановление № 579 о предоставлении спорного земельного участка в собственность общества за плату.

На основании указанного постановления администрация и общество заключили договор купли-продажи спорного земельного участка площадью 50 000 кв. метров. Разрешенное использование участка – для строительства производственной базы (пункт 1 договора).

Сведения о наличии на этом земельном участке объектов недвижимости в договоре купли-продажи отсутствуют.

Цена спорного земельного участка определена в размере десятикратной ставки земельного налога за единицу площади в сумме 328 050 рублей (пункт 2 договора).

Договор купли-продажи исполнен сторонами, право собственности общества на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 19.08.2012 (свидетельство о государственной регистрации права № 03-АА 204156).

На спорном земельном участке расположено находящееся в собственности общества недвижимое имущество: одноэтажное строение конторы общей площадью 123,3 кв. метра, инвентарный номер 45129ф, литер А; нежилой дом (бытовое помещение) общей площадью 49,3 кв. метра, инвентарный номер 45129ф, литер Б.

Прокурор, указав, что договор купли-продажи не соответствует статьям 33, 35, 36 Земельного кодекса, поскольку площадь предоставленного в собственность земельного участка значительно

превышает размер участка, необходимого для использования принадлежащих обществу объектов недвижимости, обратился в арбитражный суд с настоящим иском в порядке статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В обоснование иска прокурор представил расчет нормативных размеров земельного участка для размещения объектов недвижимости общества, произведенный 26.03.2013 Министерством строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия (далее – министерство) в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Республики Бурятия от 16.04.2010 № 155. Согласно данному расчету предельный размер земельного участка, занятого объектами недвижимости и необходимого для их использования по виду разрешенного использования для производственной базы, должен составлять 1015,3 кв. метра.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего.

Формальные выводы прокурора о несоответствии условий договора купли-продажи о размере земельного участка статьям 33, 36 Земельного кодекса являются верными, однако не согласуются с фактическими обстоятельствами данного дела, поскольку земельный участок, занятый и необходимый для эксплуатации объектов недвижимости, сформирован не был, его площадь не определена. Спорный земельный участок сформирован для строительства производственной базы, а не для эксплуатации находящихся на нем двух объектов недвижимости. Из пояснений общества следует, что на этом участке возведены также движимые строения, установлено оборудование и осуществляется деятельность по переработке древесины. Здания, строения и прилегающая к ним территория составляют единый технологический комплекс, поэтому общество было вправе выкупить земельный участок площадью

50 000 кв. метров в соответствии с пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса для осуществления строительства комплекса объектов недвижимости – производственной базы. При этом суды отклонили ссылку прокурора на расчет нормативных параметров земельного участка, указав, что площадь участка определена неверно, поскольку при расчете не учтены временные строения, а также недвижимое имущество, право собственности на которое не зарегистрировано в ЕГРП.

Суд кассационной инстанции согласился с приведенными выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав, что сделка является законной, поскольку спорный земельный участок сформирован не только для эксплуатации объектов недвижимости, но и для строительства производственной базы.

Кроме того, суды указали, что неправильное определение в договоре купли-продажи площади земельного участка не является основанием для признания недействительной всей сделки, а не ее части в силу статьи 180 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Поскольку часть спорного земельного участка занята объектами недвижимости и в связи с этим не может быть возвращена, а о возврате уплаченных покупателем денежных средств прокурор не заявлял, суды отказали в применении реституции.

Между тем, отказывая в удовлетворении требования о признании сделки недействительной (ничтожной), суды не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с данным Кодексом. Если иное не установлено федеральными законами,

исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены названным Кодексом, федеральными законами.

Из совокупного толкования норм пункта 2 статьи 35, пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса усматривается, что собственник объектов недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования, площадь которого определяется в соответствии с правилами пункта 3 статьи 33 этого Кодекса.

Из положений пункта 3 статьи 33 Земельного кодекса следует, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Постановлением Правительства Республики Бурятия от 16.04.2010 № 155 в соответствии с частью 4 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 5 Закона Республики Бурятия от 10.09.2007 № 2425-III «О Градостроительном уставе Республики Бурятия» утверждены региональные нормативы градостроительного проектирования (далее – региональные нормативы).

В состав региональных нормативов, действие которых распространяется на всю территорию Республики Бурятия, включены дифференцированные, применительно к различным типам поселений и населенных пунктов, рекомендуемые минимальные и (или) максимальные показатели для определения в том числе размеров земельных участков для размещения объектов капитального строительства, необходимых для

государственных или муниципальных нужд, а также определения при подготовке проектов планировки и проектов межевания размеров земельных участков, выделяемых для использования существующих зданий, строений, сооружений (подпункт «а» пункта 5 раздела «Введение» региональных нормативов).

Из расчета министерства, произведенного на основании региональных нормативов, следует, что площадь земельного участка, занятого и необходимого для двух объектов производственного назначения на землях сельскохозяйственного использования общей площадью застройки 172,6 кв. метра, составляет 1015,3 кв. метра, в то время как обществу передан в собственность участок площадью 50 000 кв. метров.

При этом в силу пункта 1 статьи 37 Земельного кодекса объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка, орган местного самоуправления утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных

земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка (пункт 7 статьи 36 Земельного кодекса).

Таким образом, исключительное право собственника объекта недвижимости распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, прошедший государственный кадастровый учет. Для целей реализации этого права собственник объекта недвижимости обеспечивает за свой счет выполнение в установленном порядке кадастровых работ, при проведении которых путем составления межевого дела формируется земельный участок площадью не менее предельных минимальных размеров и не более предельных максимальных размеров, установленных для конкретных видов деятельности, или площадью, определенной в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. При определении конкретной площади земельного участка в указанных пределах и при формировании границ участка подлежат соблюдению требования пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса.

Судами трех инстанций установлено, что в предусмотренном законом порядке обществом не был сформирован земельный участок, занятый объектами недвижимости и необходимый для их эксплуатации, и площадь его не определена, поэтому договор купли-продажи противоречит пунктам 1 и 7 статьи 36, пункту 1 статьи 37 Земельного кодекса и является недействительной (ничтожной) сделкой.

Указав, что общество вправе выкупить в собственность земельный участок для строительства производственной базы, суды не учли, что предоставление земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства осуществляется по особым правилам, установленным статьями 30–32 Земельного кодекса: без предварительного согласования мест размещения

объектов (на торгах) и с предварительным согласованием мест размещения объектов (для коммерческих организаций только в аренду).

Из материалов дела не следует, что спорный земельный участок был предоставлен обществу для строительства производственной базы с соблюдением одной из приведенных процедур. Стороны сделки также не ссылались на это.

Напротив, из заявления общества от 28.11.2011 и постановления администрации от 19.04.2012 № 579 следует, что спорный земельный участок испрашивался и предоставлен в собственность для эксплуатации объектов недвижимости по правилам статьи 36 Земельного кодекса по льготной цене, установленной для собственников недвижимых объектов пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Таким образом, выводы судов о том, что спорный земельный участок правомерно передан обществу в собственность по договору купли-продажи для строительства производственной базы, противоречат статьям 30–32, пункту 3 статьи 33, пункту 2 статьи 35, пункту 1 статьи 36, пункту 1 статьи 37 Земельного кодекса. Такая сделка в силу статьи 168 Гражданского кодекса является недействительной (ничтожной).

Учитывая, что земельный участок, занятый объектами недвижимости и необходимый для их использования, не сформирован по заявлению собственника согласно требованиям пункта 7 статьи 36 и пункта 1 статьи 37 Земельного кодекса в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», правила статьи 180 Гражданского кодекса применению к спорным правоотношениям не подлежат.

Прокурор также заявлял о применении последствий недействительности сделки в виде возврата обществом администрации спорного земельного участка, однако в представлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора пояснил, что после принятия решения

судом первой инстанции общество продало спорный земельный участок и расположенные на нем два объекта недвижимости по договору купли-продажи от 22.04.2013 гражданке Федоровой А.Н., которая разделила данный участок на 47 земельных участков, 22 из которых проданы физическим лицам, поэтому невозможно применить последствия недействительности спорной сделки в виде возврата земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 167 Гражданского кодекса при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, при рассмотрении требования о применении последствий недействительности сделки суд должен проверить доводы сторон о наличии возможности возвратить полученное имущество в натуре, а при установлении невозможности такого возврата – возместить его действительную цену (рыночную стоимость), предоставив истцу возможность уточнить заявленные требования.

В силу статьи 1103 Гражданского кодекса нормы о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке, если иное не установлено указанным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа обязательства. Поэтому при отказе в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки заявленный в отдельном производстве иск о взыскании неосновательного обогащения в размере стоимости вещи удовлетворен быть не может.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пунктам 1 и 3 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, а также публичные интересы подлежат отмене в части отказа в удовлетворении требования о признании недействительным договора купли-продажи.

Дело в части требования о применении последствий недействительности сделки подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов 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, пунктами 2 и 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 17.04.2013 по делу № А10-78/2013, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29.10.2013 по тому же делу в части отказа в удовлетворении искового требования о признании недействительной (ничтожной) сделкой договора купли-продажи земельного участка от 20.04.2012, заключенного между администрацией муниципального образования «Иволгинский район» Республики Бурятия и обществом с ограниченной ответственностью «Фортуна плюс», отменить.

Договор от 20.04.2012 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 03:08:380101:148, площадью 50 000 кв. метров, находящегося примерно в 450 метрах на северо-запад относительно ориентира, расположенного по адресу: Иволгинский р-н, с. Поселье, ул. Советская, д. 1, заключенный между администрацией муниципального образования «Иволгинский район» Республики Бурятия и обществом с ограниченной ответственностью «Фортуна плюс», признать недействительной (ничтожной) сделкой.

Дело в части требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки отправить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Бурятия.

Председательствующий А.А. Иванов