



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 5361/12

Москва

2 октября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление негосударственной некоммерческой организации «Омская областная коллегия адвокатов» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Омской области от 16.06.2011 по делу № А46-3074/2011, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2011 и постановления

Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.01.2012 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – негосударственной некоммерческой организации «Омская областная коллегия адвокатов» – Реморенко Я.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Омской области от 03.03.2008 (с учетом дополнительного решения от 06.03.2008) по делу № А46-15495/2007 за негосударственной некоммерческой организацией «Омская областная коллегия адвокатов» (далее – коллегия) признано право собственности на объект недвижимости – административное здание общей площадью 123,1 кв. метра, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Слободская – угол Омская, д. 6/9, лит. А. Государственная регистрация права собственности на названное здание произведена 25.07.2008.

При подготовке коллегией документов для реализации права, предоставленного статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс), в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090104:2098 (далее – спорный земельный участок), на котором расположен указанный объект недвижимости, выяснилось, что спорный земельный участок находится в собственности общества с ограниченной ответственностью «АВИОР» (далее – общество), поскольку образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 04:2037, полученного обществом в собственность на основании договора купли-продажи от 11.09.2007 № 1219/2007 (далее – договор купли-продажи), заключенного с Главным

управлением по земельным ресурсам Омской области (далее – управление).

Коллегия, полагая, что договор купли-продажи препятствует реализации ее права на приобретение в собственность спорного земельного участка под объектом недвижимого имущества, обратилась в Арбитражный суд Омской области с иском к управлению и обществу о признании недействительным договора купли-продажи и применении последствий его недействительности, об обязанности управления возвратить обществу 16 466 рублей 55 копеек, полученных по ничтожной сделке, об обязанности общества возвратить управлению земельный участок, полученный по ничтожной сделке (с учетом уточнения исковых требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

Решением Арбитражного суда Омской области от 16.06.2011 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 13.01.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора коллегия просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении норм права, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении ее требований.

Заявитель также указывает, что является собственником здания, расположенного на спорном земельном участке, поэтому продажа земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 04:2037 на основании договора купли-продажи лишает его права на приобретение спорного земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса.

В отзывах на заявление управление и общество просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлении присутствующего в заседании представителя коллегии, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции ввиду следующего.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды исходили из того, что на момент приобретения (11.09.2007) на основании договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 04:2037 общество являлось собственником объектов недвижимого имущества, расположенных на этом участке, следовательно, обладало исключительным правом на него в порядке статьи 36 Земельного кодекса, в то время как право собственности коллегии на здание было признано судом только 03.03.2008, зарегистрировано 25.07.2008, то есть после заключения договора купли-продажи. Суды также указали на пропуск срока исковой давности.

Однако судами не учтено следующее.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса определен правовой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 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 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 Кодексом, федеральными законами.

Исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). Приватизация одним лицом земельного участка в той его части, которая необходима для использования этого участка другим лицом, являющимся собственником расположенного на нем объекта недвижимого имущества, нарушает исключительное право последнего на приватизацию данного земельного участка. Следовательно, исключительность закрепленного в статье 36 Земельного кодекса права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает также, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования.

Как усматривается из судебных актов и материалов дела, при заключении договора купли-продажи обществу было известно, что оно не

является собственником всех расположенных на земельном участке с кадастровым номером 55:36:09 01 04:2037 объектов недвижимого имущества (пункт 1.2 договора купли-продажи).

На этом же земельном участке расположено нежилое строение, с 23.02.1973 находившееся на балансе Омской областной коллегии адвокатов, которая с указанного времени владела и пользовалась им.

Согласно пункту 3.10 устава коллегии (в редакции 2010 года) она является правопреемником Омской областной общественной организации «Омская областная коллегия адвокатов», зарегистрированной 27.06.1996 Управлением юстиции при администрации Омской области в соответствии с Положением об адвокатуре РСФСР, утвержденным Законом РСФСР от 20.11.1980.

Таким образом, на момент заключения договора купли-продажи на земельном участке с кадастровым номером 55:36:09 01 04:2037 находился объект недвижимости, в отношении которого стороны договора не могли не знать, что он не принадлежит обществу на праве собственности, следовательно, заключенный договор в этой части не соответствует статье 36 Земельного кодекса. То обстоятельство, что на момент заключения договора купли-продажи коллегия не являлась собственником этого объекта и существовала неопределенность в том, кто является его собственником, не могло служить основанием для заключения названного договора без учета правил статьи 36 Земельного кодекса.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4275/11, статья 36 Земельного кодекса не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, лицу, не являющемуся собственником этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких

собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости.

По смыслу статьи 36 Земельного кодекса при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования, в том числе путем установления сервитута (часть 3 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Из приведенного следует, что каждый из собственников объектов недвижимости, расположенных на одном делимом земельном участке, мог бы совершить сделку приватизации причитающейся ему части участка после ее выделения в натуре и внесения в кадастр недвижимости в качестве самостоятельного объекта.

В случае если собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса право на выкуп участка, он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности независимо от делимости участка.

Кроме того, исходя из содержания и оснований возникновения права, предусмотренного статьей 36 Земельного кодекса, указанное требование относится к разновидности требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения, на которые исковая давность не распространяется (статьи 208, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации). С учетом изложенного вывод судов о применении срока исковой давности к заявленному требованию является неверным.

Коллегия, обращаясь с иском в арбитражный суд, имела целью защиту своего права на приватизацию земельного участка под принадлежащим ей объектом недвижимости.

Ввиду необходимости соединения в одном лице собственника объекта недвижимости и собственника земельного участка, необходимого для использования этого объекта, определения размеров и границ такого участка с учетом характера расположенного на нем объекта недвижимости, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для выяснения обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения настоящего спора, в том числе с учетом правовых позиций, изложенных в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4275/11.

При таких условиях оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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, пунктом 2 части 2 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 16.06.2011 по делу № А46-3074/2011, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.01.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Председательствующий

А.А. Иванов