



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12668/12

Москва

19 марта 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., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации муниципального образования «Балтийский муниципальный район» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калининградской области от 15.12.2011 по делу № А21-6529/2010, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.06.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – администрации муниципального образования «Балтийский муниципальный район» – Дмитриева Ю.Б., Емкова С.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Балтийский курорт» – Шуманов В.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Администрация муниципального образования «Балтийский муниципальный район» (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Калининградской области с требованиями о признании недействительным (ничтожным) заключенного администрацией и обществом с ограниченной ответственностью «Балтийский курорт» (далее – общество) договора от 25.08.2009 купли-продажи (далее – договор купли-продажи) земельного участка площадью 440 000 кв. метров, с кадастровым номером 39:14:000000:0014, с разрешенным использованием «под проектирование и строительство рекреационного района» (далее – земельный участок, спорный участок) с момента заключения; применении последствий недействительности ничтожной сделки и восстановлении за обществом ранее имевшегося права аренды земельного участка сроком до 01.04.2050; обязанности Управления федеральной регистрационной службы по Калининградской области аннулировать запись о государственной регистрации права собственности общества и восстановить запись о государственной регистрации права аренды этого земельного участка.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 13.11.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 16.09.2011 отменил решение от 13.11.2010 и

постановление от 21.04.2011 и направил дело на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела администрация уточнила требования в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просила суд признать недействительным договор купли-продажи с момента заключения; применить последствия недействительности ничтожной сделки путем приведения сторон в первоначальное положение; в качестве применения последствий недействительности сделки взыскать с общества в бюджет муниципального образования «Балтийский муниципальный район», с учетом ранее внесенной по договору купли-продажи платы в размере 5 232 389 рублей 10 копеек, плату за фактическое пользование спорным участком в размере 22 259 536 рублей 65 копеек за период с 25.08.2009 по 01.10.2011.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 15.12.2011 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012 решение от 15.12.2011 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 01.06.2012 решение от 15.12.2011 и постановление от 15.03.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения от 15.12.2011 и постановлений от 15.03.2012 и от 01.06.2012 администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление общество просит оспариваемые судебные акты оставить в силе как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Судами установлено, что постановлением главы Балтийского городского округа от 02.04.2001 № 192 обществу передан в аренду на 49 лет земельный участок площадью 44 гектара, расположенный в городе Балтийске в районе Северного мола до Центрального пляжа, под обустройство курортно-рекреационной зоны с организацией пляжной зоны.

На основании указанного постановления администрация и общество заключили договор от 02.04.2001 аренды земельного участка (далее – договор аренды), согласно пункту 1.3 которого участок предоставлен обществу для «поэтапного обустройства курортно-рекреационной зоны с организацией пляжной зоны, строительства кафе, жилых домов, домов отдыха, пансионатов, променада, стоянок для автотранспорта, детских спортивных площадок, комплексов аттракционов и всего, что связано с отдыхом граждан».

Постановлением главы Балтийского городского округа от 03.11.2003 № 982 внесены изменения в пункт 1 постановления от 02.04.2001 № 192: земельный участок передан под строительство, обустройство прибрежной зоны в соответствии с проектом детальной планировки и эскиза застройки прибрежной зоны отдыха. Аналогичные изменения внесены в договор аренды.

В ноябре 2003 года спорный участок поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер 39:14:000000:0014; определен вид разрешенного использования – «под проектирование и строительство рекреационного района»; определено местоположение относительно ориентира, расположенного в городе Балтийске: в 600 метрах на запад от дома 26 по улице Чехова.

В период с 2007 по 2009 год на спорном участке общество построило следующие объекты: водопровод протяженностью 571,96 пог. метра, хозяйственный водопровод протяженностью 515,84 пог. метра, две трансформаторные подстанции площадью 53,6 кв. метра каждая, напорную сеть хозяйственно-бытовой канализации протяженностью 707,9 пог. метра, наружные электрические сети протяженностью 922,43 пог. метра, хозяйственно-бытовую канализацию протяженностью 805,52 пог. метра, хозяйственно-противопожарный водопровод протяженностью 1257,57 пог. метра, каналы, водоемы для осушения парковой зоны общим объемом 1499,05 куб. метра, канализационно-насосную станцию площадью 16,5 кв. метра, и зарегистрировало право собственности на них в установленном законом порядке.

Общество, ссылаясь на наличие в собственности названных объектов недвижимости, построенных на арендованном земельном участке, 04.08.2009 обратилось в администрацию с заявлением о выкупе этого участка в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Постановлением от 24.08.2009 № 980 администрация приняла решение о предоставлении обществу в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса спорного участка по цене 5 232 389 рублей 10 копеек.

На основании указанного постановления администрация и общество заключили договор купли-продажи земельного участка. Общество уплатило названную выкупную цену. Право собственности общества на этот участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

В связи с заключением договора купли-продажи стороны соглашением от 31.08.2009 расторгли договор аренды.

Ссылаясь на то, что договор купли-продажи является ничтожной сделкой, поскольку заключен с нарушением требований

статьи 36 Земельного кодекса, администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим требованием. По мнению администрации, наличие объектов, которые построило общество на спорном участке, не влечет возникновения у него исключительного права на предоставление этого земельного участка в собственность по правилам статьи 36 Земельного кодекса, поскольку общество возвело не все объекты, в целях строительства которых участок был предоставлен в аренду; общество не имело права на выкуп земельного участка указанной площади по льготной цене, установленной для случаев продажи земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами недвижимости; в границы спорного участка входит береговая полоса и земли общего пользования, не подлежащие приватизации.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в иске, сочтя, что договор купли-продажи заключен в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса, поскольку общество как собственник объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания будущих строений всей пляжной зоны и расположенных по периметру спорного участка, имеет право на его приватизацию по льготной цене, установленной нормативными актами, действовавшими на момент заключения договора купли-продажи.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение, исходил из того, что возможность предоставления в собственность в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса, земельного участка, на котором находятся объекты, введенные в эксплуатацию, и на котором только запланировано строительство других объектов, в целях возведения которых этот участок формировался, законодательством не предусмотрено. Доказательств того, что земельный участок, проданный обществу по оспариваемому договору купли-продажи, был сформирован с соблюдением градостроительных норм и правил под возведенными

объектами инфраструктуры с целью приобретения этого участка в собственность, в материалы дела не представлено.

Суд кассационной инстанции указал, что при новом рассмотрении дела судам надлежит установить, имело ли общество при заключении договора купли-продажи исключительное право на приватизацию спорного участка в порядке статьи 36 Земельного кодекса, являются ли построенные на нем объекты инфраструктуры теми объектами, наличие которых влечет возможность предоставления земельного участка в собственность, правильно ли в договоре купли-продажи определена выкупная цена участка.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды при новом рассмотрении дела исходили из следующего.

Согласно статье 36 Земельного кодекса, 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.

Собственник зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность земельный участок с целью эксплуатации этих объектов.

В соответствии с пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» собственники зданий, строений, сооружений 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.

Все имеющиеся на спорном участке объекты недвижимости, принадлежащие обществу на праве собственности, прочно связаны с землей, обладают характерными признаками зданий и сооружений, расположены на всей площади участка; объектов, принадлежащих иным

лицам, на этом участке не имеется; формирование границ участка осуществлено надлежащим государственным органом после утверждения администрацией проекта планировки и застройки участка; администрация не представила доказательств того, что размер приватизированного обществом земельного участка превышает нормы отвода земель, установленные правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией с учетом его целевого назначения и фактического использования; раздел спорного участка не позволит достичь цели его предоставления – строительства рекреационного района.

Отказав в признании договора купли-продажи ничтожным, суды отказали и в удовлетворении требования администрации о взыскании оплаты за фактическое пользование спорным участком в размере 22 259 536 рублей 65 копеек за период с 25.08.2009 по 01.10.2011.

Между тем суды не учли следующее.

Администрация и общество заключили договор аренды земельного участка, целью которого являлось поэтапное обустройство курортно-рекреационной зоны. Земельный участок был предоставлен «под строительство, обустройство прибрежной зоны в соответствии с проектом детальной планировки и эскиза застройки прибрежной зоны отдыха»; установлен вид разрешенного использования – «под проектирование и строительство рекреационного района».

В период с 2007 по 2009 год на спорном участке общество построило ряд объектов (водопроводы, трансформаторные подстанции, наружные электрические сети, напорную сеть хозяйственно-бытовой канализации и другие) и зарегистрировало право собственности на них.

Суды, исходя из того, что все имеющиеся на спорном участке объекты недвижимости, принадлежащие обществу на праве собственности, прочно связаны с землей, необходимы для использования земельного участка по его целевому назначению, сочли, что имеются



основания, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса, для выкупа обществом всего спорного участка.

Однако судами не принято во внимание, что законодательством не предусмотрена возможность приватизации всего земельного участка, на части которого находятся объекты, введенные в эксплуатацию, а на другой части только запланировано строительство объектов, в целях возведения которых этот участок формировался.

Согласно правовой позиции, содержащейся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08, земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

Как было установлено судом первой инстанции, общество является собственником зданий и сооружений, необходимых для благоустройства и использования спорного участка по его целевому назначению в установленных границах, то есть объектов недвижимости, имеющих вспомогательный характер по отношению к земельному участку и тем объектам недвижимости, которые должны быть на нем возведены в будущем в соответствии с его целевым назначением. Строительство объектов недвижимости, для возведения и эксплуатации которых земельный участок был предоставлен обществу в аренду и которые были предусмотрены утвержденным проектом детальной планировки, эскизом застройки и обозначены в договоре, не завершено. Возведение на земельном участке только вспомогательных объектов, даже при наличии государственной регистрации права собственности общества на них, не влечет возникновения у общества права на приобретение в собственность спорного участка в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса. При таких условиях договор купли-продажи земельного участка

должен быть квалифицирован как ничтожная сделка, что является основанием для применения последствий недействительности такой сделки (статья 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вывод судов о том, что общество имело право на приобретение в собственность всего земельного участка, обоснован также тем, что разделение этого участка не позволит достичь цели его использования – строительства рекреационного района. Данный вывод является необоснованным, поскольку достижение цели использования земельного участка, то есть строительство всего комплекса предусмотренных проектом объектов, возможно не только при приобретении земельного участка или его частей в собственность, но и посредством использования земельного участка на праве аренды, которое было предоставлено обществу на срок 49 лет.

При названных обстоятельствах обжалуемые 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.

Поскольку при оценке действительности договора купли-продажи земельного участка судами неправильно применены нормы материального права, требование администрации о признании недействительным договора купли-продажи с момента заключения подлежит удовлетворению.

Земельный участок находился во владении общества на праве аренды с 2001 года, то есть до заключения ничтожного договора купли-продажи; по договору купли-продажи к обществу перешел лишь титул (право собственности) на указанный земельный участок. Последствием ничтожности договора купли-продажи при таких обстоятельствах может быть возвращение титула (права собственности) на земельный участок от

общества администрации, то есть стороны должны быть возвращены в положение, существовавшее до заключения ничтожного договора.

В связи с тем, что представленный администрацией в материалы дела расчет платы за фактическое пользование спорным участком не был предметом исследования в судах нижестоящих инстанций, а администрацией заявлено о зачете подлежащей возврату выкупной цены земельного участка и платы за фактическое пользование им, для решения вопроса о применении последствий недействительности ничтожной сделки и определения размера платы, подлежащей взысканию с общества за пользование спорным участком, дело в части указанных требований подлежит передаче 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 Калининградской области от 15.12.2011 по делу № А21-6529/2010, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.06.2012 по тому же делу отменить.

Исковые требования администрации муниципального образования «Балтийский муниципальный район» удовлетворить в части. Признать недействительным договор купли-продажи от 25.08.2009 земельного участка площадью 440 000 кв. метров с кадастровым номером 39:14:000000:0014 с момента заключения.

Дело в части требований о применении последствий недействительности сделки отправить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

Председательствующий

А.А. Иванов