

# ПОСТАНОВЛЕНИЯ

## Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

### ПРИМЕНЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

#### Бетонированная площадка как объект недвижимого имущества

Иск о признании права собственности на открытую автостоянку удовлетворен правомерно, поскольку бетонированная площадка с твердым покрытием является объектом недвижимого имущества.

#### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 9626/08 Москва, 16 декабря 2008 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего — первого заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Валявиной Е.Ю.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление администрации города Белгорода о пересмотре в порядке надзора постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2007 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 22.04.2008 по делу № А08-7744/06-5 Арбитражного суда Белгородской области.

В заседании приняли участие представители: от заявителя — закрытого акционерного общества «Авангард-Сервис» (истца) — Луценко В.А.;

от администрации города Белгорода (ответчика) — Ефимов Д.Н., Наумов Ю.А.

## Постановления Президиума

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Авангард-Сервис» (далее — общество «Авангард-Сервис») обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с иском к администрации города Белгорода (далее — администрация) и Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Белгородской области о признании права собственности на имущество — производственную площадку площадью 8565,4 кв. метра, находящуюся по адресу: г. Белгород, ул. Промышленная, д. 15а (далее — спорный объект).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Белгородской области и Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 03.09.2007 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2007 решение суда первой инстанции отменено, исковое требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 22.04.2008 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора администрация просит их отменить, указывая на нарушение норм материального права, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения 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 оставлению без изменения, заявление администрации — оставлению без удовлетворения по следующим основаниям.

Спорный объект создавался как открытая стоянка с твердым покрытием, рассчитанная на 100 грузовых автомобилей. Строительство стоянки осуществлялось в соответствии с договором подряда на капитальное строительство от 11.07.1989 трестом «Белгородпромстрой» (подрядчиком) по заказу Белгородского грузового автотранспортного предприятия № 2 (далее — предприятие) объединения «Белгородавтотранс».

Предприятие оказывало услуги грузовых автомобильных перевозок. За ним были закреплены здания, сооружения и оборудование, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей.

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

Все имущество предприятия, включая стоянку, располагалось на земельном участке площадью 5,32 гектара, выделенном ему в соответствии с постановлением главы администрации от 23.09.1992 № 1532 на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В результате приватизации предприятия право собственности на спорный объект перешло к открытому акционерному обществу «Авангард», а затем в связи с реорганизацией последнего к обществу «Авангард-Сервис».

Согласно техническому паспорту от 06.05.2006 спорный объект имеет кадастровый номер, является сооружением – производственной площадкой для грузовых автомобилей площадью 8565, 4 кв. метра, имеющей песчаную подушку, щебеночную подготовку и слой бетона толщиной 20 сантиметров.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Учитывая фактические обстоятельства дела, Президиум соглашается с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о признании спорного объекта недвижимым имуществом в силу его соответствия признакам, предусмотренным статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как обоснованно указали суды апелляционной и кассационной инстанций, спорный объект также не является самовольной постройкой в связи с наличием у общества права бессрочного (постоянного) пользования земельным участком под спорным объектом и соблюдения строительных норм и правил при строительстве спорного объекта.

Поскольку обжалуемые судебные акты соответствуют материалам дела и действующему законодательству, они подлежат оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2007 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 22.04.2008 по делу № А08-7744/06-5 Арбитражного суда Белгородской области оставить без изменения, а заявление администрации города Белгорода — без удовлетворения.

*Председательствующий Е.Ю. Валявина*

**Исковая давность**

Требование о признании недействительной ничтожной сделки может быть предъявлено в суд в срок, установленный пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение сделки.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
№ 11404/08  
Москва, 23 декабря 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «ИНТЕКО-Сочи» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 01.11.2007 по делу № А32-15495/2007-41/412, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.01.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.05.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от прокурора Краснодарского края — Дзюба А.Н.;

от администрации города Сочи — Картакаев Т.К.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М. и объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Президиум установил следующее.

Заместитель прокурора Краснодарского края (далее — прокурор) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к администрации города Сочи (далее — администрация) и федеральному государственному унитарному предприятию «Красноярский машиностроительный завод» (далее — предприятие) о признании недействительным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации договора аренды земельного участка от 16.04.2003 № 4900002731.

Определениями Арбитражного суда Краснодарского края от 07.08.2007 и 12.09.2007 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю.

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03.10.2007 ненадлежащий ответчик (предприятие) заменен на закрытое акционерное общество «ИНТЕКО-Сочи» (далее — общество).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 01.11.2007 иск удовлетворен.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.01.2008 указанное решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 04.05.2008 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, общество просит указанные судебные акты отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права о сроке исковой давности.

В отзывах на заявление прокурор просит оставить эти судебные акты в силе, администрация города Сочи — отменить, соглашаясь с доводами общества.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей лиц, участвующих в деле, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, земельный участок площадью 446 кв. метров в районе пляжа «Светлячок» в Центральном районе города Сочи был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования дочернему государственному унитарному предприятию «Санаторий «Красмашевский» (далее — санаторий), которому 06.10.2000 выдано свидетельство о государственной регистрации данного права. На основании заявления санатория в связи с принятием Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» главой города Сочи принято постановление от 21.03.2003 № 157/3 о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком на право аренды сроком на 49 лет.

Во исполнение данного постановления администрация (арендодатель) и санаторий (арендатор) заключили договор от 16.04.2003 № 4900002731 о передаче в аренду земельного участка площадью 446 кв. метров для размещения и эксплуатации пляжных сооружений санатория в районе пляжа «Светлячок» в Центральном районе города Сочи. Позже, 21.11.2003, санаторий реорганизован путем присоединения к предприятию.

На торгах, проведенных 19.04.2004, имущественный комплекс санатория как имущество должника (предприятия), в том числе пляжные сооружения, продано обществу «ИНТЕКО-Сочи». В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации общество стало арендатором спорного земельного участка.

Суды удовлетворили исковое требование, так как не нашли оснований для применения срока исковой давности, предусмотренного статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, на чем настаивало общество, поскольку устано-

## Постановления Президиума

вили, что прокурор о нарушении интересов государства при совершении сделки узнал лишь в апреле 2007 года после проведения прокуратурой Центрального района города Сочи плановой проверки исполнения действующего законодательства при строительстве и эксплуатации объектов недвижимого имущества в водоохранной зоне Черного моря. При этом суд сослался на неучастие прокурора в сделке, в силу чего он не мог знать о дне начала исполнения договора аренды.

Между тем судами не учтены положения, содержащиеся в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12, 15 ноября 2001 года № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», согласно которым в соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, независимо от того, кто обратился за судебной защитой: само лицо, право которого нарушено, либо в его интересах другие лица в случаях, когда закон предоставляет им право на такое обращение (статьи 41, 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано: ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации). Вследствие того, что названный Кодекс не исключает возможности предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать: такие требования могут быть предъявлены в суд в срок, установленный пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение сделки.

Так как суды неправильно определили начало течения срока исковой давности, в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обжалуемые судебные акты подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, подпунктом 2 пункта 1 статьи 305 и статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 01.11.2007 по делу № А32-15495/2007-41/412, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.01.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.05.2008 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

*Председательствующий А.А. Иванов*

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

## Разрешение на строительство

Разрешение на строительство было признано судами незаконным, поскольку оно нарушает права собственника здания, находящегося в непосредственной близости от места предполагаемого размещения объекта капитального строительства.

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10397/08

Москва, 16 декабря 2008 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего — первого заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Валявиной Е.Ю.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявления закрытого акционерного общества «Спортпарк» и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 08.11.2007 по делу № А40-41511/07-79-271, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.05.2008 по тому же делу. В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Тритаил» — Макаров С.Ю.;

от Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы — Ханова И.С.;

от закрытого акционерного общества «Спортпарк» — Хвалей В.В., Шапенко В.В.;

от храма Знамения иконы Божией Матери за Петровскими воротами при Главном управлении внутренних дел города Москвы — Трепыхалин А.П.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Тритаил» (далее — общество «Тритаил») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным разрешения от 22.09.2006 № Р-0700/15 на строительство фитнес-клуба с бассейном по адресу: Москва, 1-й Колобовский пер., д. 4—6, выданного Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее — комитет) закрытому акционерному обществу «Спортпарк» (далее — общество «Спортпарк»).

## Постановления Президиума

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены общество «Спортпарк», храм Знамени иконы Божией Матери за Петровскими воротами при Главном управлении внутренних дел города Москвы (далее — храм).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.11.2007 требование общества «Тритаил» удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 14.05.2008 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора комитет и общество «Спортпарк» просят их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзывах на заявления общество «Тритаил» и храм просят названные судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами, 22.09.2006 комитетом обществу «Спортпарк» было выдано разрешение № Р-0700/15 на строительство здания фитнес-клуба с бассейном по адресу: Москва, 1-й Колобовский пер., д. 4 — 6.

Сочтя это разрешение нарушающим его права и законные интересы как собственника здания, примыкающего к предполагаемому объекту строительства, поскольку строительство потребует закладки оконных проемов, а также неблагоприятно отразится на состоянии фундамента здания, общество «Тритаил» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с настоящими требованиями.

Арбитражные суды согласились с доводами, приведенными в заявлении.

Судами установлено, что место предполагаемого размещения здания фитнес-клуба, на строительство которого было выдано оспариваемое разрешение, находится в непосредственной близости от отдельно стоящего здания, принадлежащего на праве собственности обществу «Тритаил».

Согласно заключению закрытого акционерного общества «Конструкторско-технологическое бюро натуральных изысканий и исследований бетона и железобетона», обследовавшего состояние фундаментов, колонн и несущих стен цокольного этажа здания, расположенного по адресу: Москва, 1-й Колобовский пер., д. 6, стр. 3,



## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

грунт под фундаментом сильно обводнен, строительство вблизи этого здания каких-либо сооружений может негативно сказаться на состоянии обследуемого здания в связи с изменениями в грунтовой и гидрологической обстановке.

Как следует из заключения закрытого акционерного общества «Инженерная геология исторических территорий» об оценке технического состояния фундаментов и грунтов основания, вскрытие котлована на участке строительства здания фитнес-клуба повлечет за собой развитие новых инженерно-геологических процессов, наиболее опасными из которых являются снижение уровня грунтовых вод и изменение температурно-влажностного режима грунтов основания.

При таких обстоятельствах оспариваемое разрешение нарушает права общества «Три тайл», в связи с чем оно обоснованно признано судами незаконным.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 08.11.2007 по делу № А40-41511/07-79-271, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.05.2008 по тому же делу оставить без изменения.

Заявления закрытого акционерного общества «Спортпарк» и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы оставить без удовлетворения.

*Председательствующий Е.Ю. Валявина*

## Право на выкуп земельного участка

Право на выкуп земельного участка на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации возникает после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8985/08 Москва, 23 декабря 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление мэрии городского округа «Тольятти» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 28.12.2007 по делу № А55-16774/2007, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.04.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — мэрии городского округа «Тольятти» — Володина И.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» — Филимонова Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения мэрии городского округа «Тольятти» (далее — администрация) об отказе в заключении договора купли-продажи земельного участка площадью 3129 кв. метров, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. 70 лет Октября, д. 7, и об обязанности администрации в двухнедельный срок направить обществу три экземпляра проекта договора купли-продажи земельного участка, подписанных уполномоченным лицом (с учетом уточнения заявленных требований в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

Решением суда первой инстанции от 28.12.2007 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 28.02.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 24.04.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции изменил, заменив в резолютивной части решения слова «в двухнедельный срок» на слова «в месячный срок», в остальной части оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения 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 заявление администрации подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество на основании договора купли-продажи от 28.02.2007 приобрело у гражданина Демидова И.В. в собственность объект незавершенного строительства — магазин с кафе (далее — объект), готовый на 52 процента. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 63:09:01 01 154:0018 (далее — спорный участок). Право собственности общества на объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 22.03.2007.

На обращение общества от 06.03.2007 с заявлением о продаже ему спорного участка в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, администрация сообщением от 21.01.2007 №5151/4 обществу отказала.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, так как сделал вывод о том, что возникновение права собственности общества на объект, главные конструктивные элементы которого возведены, является основанием для приватизации обществом спорного участка. При этом суд указал, что в соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации данный объект незавершенного строительства является объектом недвижимости, перемещение которого в силу прочной связи с землей без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. По мнению суда, объектом незавершенного строительства может быть как здание, так и строение или сооружение, поскольку указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания

## Постановления Президиума

объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем вывод судов о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства не учитывает необходимости соблюдения баланса публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на выкуп таких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено юридическим лицам, имеющим в собственности на этих участках здания, строения, сооружения.

Хотя в данной статье не названы объекты незавершенного строительства, применение порядка выкупа земельных участков под названными объектами возможно в случаях, прямо указанных в законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

К настоящему делу данные случаи не относятся.

При предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применение положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что в отличие от зданий, строений или сооружений они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды.

Так, статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность лиц, которым предоставлен земельный участок, своевременно присту-

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

пать к его использованию в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 46 этого Кодекса основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

При этом в силу положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Материалами дела такие обстоятельства не подтверждаются. Договором аренды земельного участка от 12.11.2004 № 1089, дополнительным соглашением к договору от 22.09.2005 и письмом администрации от 26.02.2007 подтверждается, что общество обладает правом аренды спорного участка на неопределенный срок. Целью использования земельного участка в соответствии с договором аренды является завершение строительства объекта.

Доказательств того, что цель, в соответствии с которой обществу был предоставлен в аренду земельный участок, достигнута, материалы дела не содержат.

Таким образом, обжалуемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 28.12.2007 по делу № А55-16774/2007, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.04.2008 по тому же делу отменить.

Требования общества с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» оставить без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

Постановления Президиума

**Передача имущества из муниципальной собственности в федеральную**

Передача имущества из муниципальной собственности в федеральную в порядке, предусмотренном частью 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», осуществляется при передаче полномочий от органа местного самоуправления к федеральному органу государственной власти.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
№ 7321/08  
Москва, 18 ноября 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявления Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю и Центрального банка Российской Федерации о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 26.02.2008 по делу № А51-15643/06 29-557/31 Арбитражного суда Приморского края.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю — Кирюшина Л.В.;

от заявителя — Центрального банка Российской Федерации — Иванов П.Г., Тимербаева С.М., Удовиченко Е.Н.;

от администрации города Владивостока — Федосеенко В.М.

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

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю (далее — управление Росимущества) и Главное управление Центрального банка Российской Федерации по Приморскому краю (далее — управление Банка России) обратились в Арбитражный суд Приморского края с заявлениями о признании незаконным отказа администрации города Владивостока (далее — администрация) передать в собственность Российской Федерации занимаемые управлением Банка России объекты недвижимости, расположенные в городе Владивостоке по улице Пушкинской, 86, улице Фонтанной, 19, улице Светланской, 73, как не соответствующего положениям, изложенным в пункте 3 части 8 статьи 85 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ) и в абзацах первом, втором, четвертом, двенадцатом — четырнадцатом части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ), и нарушающего право Российской Федерации на безвозмездное получение в собственность объектов недвижимого имущества, а также об обязанности администрации подготовить и направить в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника имущества, предложения о передаче в собственность Российской Федерации указанных объектов.

Решением суда первой инстанции от 15.06.2007 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 01.10.2007 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 26.02.2008 названные решение и постановление отменил, в удовлетворении требований отказал.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора управление Росимущества и Центральный банк Российской Федерации (далее — Банк России) просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, изложенных в пункте 3 части 8 статьи 85 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ и абзацах первом, втором, четвертом, двенадцатом — четырнадцатом части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ.

В отзыве на заявление Банка России администрация просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

## Постановления Президиума

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзыве на заявления и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, управление Банка России, занимающее находящиеся в муниципальной собственности упомянутые нежилые помещения, 25.07.2006 обратилось в администрацию с просьбой передать их на основании пункта 3 части 8 статьи 85 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ безвозмездно в федеральную собственность.

Письмом от 06.09.2006 № 9173 Д администрация со ссылкой на часть 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ отказала в принятии мер по передаче имущества из муниципальной в федеральную собственность.

Управление Банка России и управление Росимущества, сочтя данный отказ не соответствующим названным нормам права и нарушающим их права и законные интересы, обратились в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в арбитражный суд с заявлениями о признании действий администрации незаконными.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленные требования, исходили из следующего.

Согласно абзацам двенадцатому и четырнадцатому части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ муниципальное имущество, которое может находиться в федеральной собственности, подлежит безвозмездной передаче в федеральную собственность, если используется федеральными органами государственной власти.

Пунктом 3 части 8 статьи 85 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ установлена обязанность органов местного самоуправления безвозмездно передать до 01.01.2008 в федеральную собственность имущество, предназначенное для осуществления полномочий федеральных органов государственной власти. При этом в переходный период до регистрации права собственности на указанное имущество федеральные органы государственной власти вправе безвозмездно использовать данное имущество для исполнения полномочий по предметам ведения Российской Федерации.

Банк России в силу статьи 75 Конституции Российской Федерации осуществляет функции органа государственной власти Российской Федерации.

Управление Банка России в течение длительного времени занимает находящиеся в муниципальной собственности упомянутые нежилые помещения, необходимые для обеспечения его деятельности и специально оборудованные.

При таких обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что обязанность передать помещения, занимаемые управлением



Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

Банка России, в федеральную собственность возникла у администрации в силу закона.

Между тем суды не учли следующее.

Заявленные управлением Росимущества и управлением Банка России требования основаны на положениях Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ.

Внесение изменений в законодательные акты Российской Федерации и признание утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» связано с передачей полномочий из одного уровня власти в другой.

Следовательно, и передача спорных нежилых помещений из муниципальной в федеральную собственность не может быть осуществлена в порядке, установленном положениями части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ, при отсутствии доказательств перераспределения соответствующих полномочий.

Указанный вывод соответствует правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.06.2006 № 8-П «По делу о проверке конституционности ряда положений части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и определении от 07.12.2006 № 542-О по этому же вопросу.

Конституционный Суд Российской Федерации указал, что положения части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ, устанавливающие порядок безвозмездной передачи в федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации имущества, находящегося в муниципальной собственности, применяются лишь в связи с разграничением полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Банком России не представлены доказательства наделения его новыми полномочиями, ранее относившимися к полномочиям органов местного самоуправления.

В материалах дела содержатся договоры аренды, датированные 1998 годом, на основании которых управлению Банка России переданы упомянутые помещения. В данных договорах имеется ссылка на приемо-сдаточные акты от 1993 года.

## Постановления Президиума

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о наличии у Банка России до 1993 года прав на указанные помещения, а также подтверждающих право федеральной собственности на эти помещения в соответствии с постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», представлено не было.

При таких обстоятельствах вывод суда кассационной инстанции об отсутствии оснований для признания недействительным оспариваемого отказа администрации города Владивостока является правильным, а потому постановление отмене не подлежит.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 26.02.2008 по делу № А51-15643/06 29-557/31 Арбитражного суда Приморского края оставить без изменения, заявления Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю и Центрального банка Российской Федерации — без удовлетворения.

*Председательствующий А.А. Иванов*

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

## **Очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве**

Налоговый орган обязан возратить сумму налога, перечисленную конкурсным управляющим организацией в бюджет с нарушением очередности, установленной Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7194/08 Москва, 18 ноября 2008 г.**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Наумова О.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. —

рассмотрел заявление Хабаровского государственного предприятия электрических сетей Военно-Морского Флота о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 28.02.2008 по делу № А73-7207/2007-50 Арбитражного суда Хабаровского края.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя — Хабаровского государственного предприятия электрических сетей Военно-Морского Флота — Меняйло Г.Н.;

от Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 6 по Хабаровскому краю — Денискин А.В., Соколова Е.А., Уткина В.М.

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

Хабаровское государственное предприятие электрических сетей Военно-Морского Флота (далее — предприятие) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании незаконным бездействия Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 6 по Хабаровскому краю (далее — инспекция), выразившегося в невозврате из бюджета 8 509 239 рублей 93 копеек налогов, и о возврате этой суммы.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 24.09.2007 заявление предприятия оставлено без удовлетворения.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2007 решение суда первой инстанции отменено, требования предприятия удовлетворены.

## Постановления Президиума

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 28.02.2008 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора предприятие просит отменить его как противоречащее Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

В отзыве на заявление инспекция просит оставить названный судебный акт без изменения как соответствующий налоговому законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей лиц, участвующих в деле, Президиум считает, что заявление предприятия подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В отношении предприятия с 24.05.2004 осуществляется процедура банкротства — конкурсное производство.

В период с 24.05.2004 по 31.08.2006 конкурсный управляющий предприятием перечислил в бюджет 8 509 239 рублей 93 копейки налогов без включения этих сумм в реестр требований кредиторов.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 06.12.2006 по другому делу (№ А73-885к/2006-39), оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 29.01.2007 и постановлением суда кассационной инстанции от 04.05.2007, действия конкурсного управляющего признаны незаконными в силу пункта 4 статьи 142 Закона о банкротстве, согласно которому требования об уплате обязательных платежей, возникшие после открытия конкурсного производства, независимо от срока их предъявления удовлетворяются за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

Суды, рассматривая это дело, признали, что конкурсный управляющий перечислил в бюджет обязательные платежи, возникшие после открытия конкурсного производства, при наличии задолженности перед конкурсным кредитором.

Конкурсный управляющий предприятием обратился в инспекцию с заявлением о возврате уплаченных в период конкурсного производства обязательных платежей, однако оно было оставлено без удовлетворения, поскольку названная сумма перечислена в бюджет в погашение задолженности предприятия по обязательным платежам.

Предприятие оспорило бездействие инспекции в арбитражном суде.

Суды первой и кассационной инстанций, оставляя требования предприятия без удовлетворения, исходили из того, что Налоговым кодексом Российской Федера-

## Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009

ции не предусмотрена возможность возврата налога, уплаченного налогоплательщиком с нарушением очередности, установленной Законом о банкротстве.

Однако судами этих инстанций не учтено следующее.

Согласно статье 126 Закона о банкротстве после открытия конкурсного производства все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением требований о признании права собственности, о взыскании морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности, а также текущие обязательства, указанные в пункте 1 статьи 134 данного Закона, могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

Судами первой и кассационной инстанций не учтены положения пункта 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2006 № 25 «О некоторых вопросах, связанных с квалификацией и установлением требований по обязательным платежам, а также санкциям за публичные правонарушения в деле о банкротстве» (далее — постановление Пленума от 22.06.2006 № 25) и пункта 47 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В постановлении Пленума от 22.06.2006 № 25 разъяснено: требования об уплате обязательных платежей, возникших после открытия конкурсного производства, подлежат удовлетворению в соответствии с пунктом 4 статьи 142 Закона о банкротстве после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов. В силу этой нормы налоговый орган не вправе осуществлять предусмотренные налоговым законодательством меры по принудительному взысканию указанной задолженности. Названные требования не признаются внеочередными и устанавливаются судом, рассматривающим дело о банкротстве, в порядке, определенном статьей 100 Закона о банкротстве, с последующим включением в реестр требований кредиторов в качестве требований, удовлетворяемых после требований кредиторов третьей очереди. При рассмотрении упомянутых требований уполномоченные органы пользуются правами и обязанностями лица, участвующего в деле о банкротстве.

Таким образом, в результате незаконного уменьшения конкурсным управляющим предприятием конкурсной массы произошло нарушение прав конкурсного кредитора должника и установленной Законом о банкротстве очередности удовлетворения его требования.

Следовательно, инспекция обязана вернуть предприятию сумму налога, перечисленную его конкурсным управляющим с нарушением положений пункта 4 статьи 142 Закона о банкротстве.

При данных обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными

Постановления Президиума

судами норм материального права, поэтому на основании пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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 Дальневосточного округа от 28.02.2008 по делу № А73-7207/2007-50 Арбитражного суда Хабаровского края отменить.

Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2007 по этому делу оставить без изменения.

*Председательствующий А.А. Иванов*