

Интересное дело. Комментарии экспертов

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума ВАС РФ от 18.09.2012 № 4225/12 (извлечение)

ООО «НТПД» (далее — общество) является собственником нежилых помещений площадью 623,2 кв. м в административном здании, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Общество обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области (далее — управление) с заявлением о предоставлении в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка площадью 22 832 кв. м, на котором расположено указанное административное здание.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новосибирской области от 07.09.2010 по делу № А45-13815/2010 определены условия подлежащего заключению договора аренды. Поскольку договор аренды не был заключен, общество обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с требованием о признании незаконным бездействия управления, выразившегося в незаключении с обществом в установленный законом срок договора аренды спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 08.07.2011 заявленное требование удовлетворено. Суд признал бездействие управления незаконным, а также обязал его заключить с обществом договор аренды спорного земельного участка в течение месяца с момента вступления в силу данного решения.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

ФАС Западно-Сибирского округа постановлением от 03.02.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в ВАС РФ, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора федеральное государственное научное учреждение «Институт педагогических исследований одаренности детей» Российской академии образования (далее — институт) на основании ст. 42 АПК РФ просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление управление поддерживает требования заявителя.

Общество в отзыве на заявление просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

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

Удовлетворяя заявленное требование, суды исходили из того, что общество является собственником нежилых помещений общей площадью 623,2 кв. м в административном здании, расположенном на спорном земельном участке, поэтому в силу положений п. 1, 3 ст. 36 Земельного кодекса РФ оно имеет право на этот земельный участок. Поскольку общество в установленном порядке обратилось в управление с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, приложив к заявлению все необходимые документы, однако договор аренды не был заключен, суды, руководствуясь положениями ст. 198, 200, 201 АПК РФ, пришли к выводу о незаконности бездействия управления, выразившегося в неприятии в установленный законом срок решения о предоставлении обществу в аренду земельного участка, находящегося в федеральной собственности.

Между тем суды не учли следующее.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что спорный земельный участок находится в собственности Российской Федерации.

Из материалов дела также усматривается, что спорный земельный участок был передан на праве постоянного (бессрочного) пользования Сибирскому институту образовательных технологий Российской академии образования, правопреемником которого является институт. Данное право зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (копия свидетельства о государственной регистрации права от 20.06.2002 имеется в материалах дела).

Рассмотрение требования общества о реализации им своих прав на спорный земельный участок непосредственно затрагивает права института на этот участок, поэтому с учетом положений ст. 133 АПК РФ рассмотрение настоящего дела, связанного с предоставлением прав на спорный земельный участок, по правилам главы 24 АПК РФ без привлечения института необоснованно и приводит к нарушению его прав как обладателя вещного права на земельный участок, поскольку лишает его возможности заявлять свои доводы и возражения.

Кроме того, обязывая управление заключить с обществом договор аренды всего спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, суды не приняли во внимание следующее.

В Постановлениях Президиума ВАС РФ от 05.07.2005 № 15524/04, от 06.09.2011 № 4275/11, от 06.09.2011 № 3771/11 сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой в силу п. 1 ст. 36 ЗК РФ собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на оформление своего права на земельный

участок (собственность или право аренды), реализация которого не может быть ограничена, в частности тем, что такой земельный участок был передан иному лицу на ином праве, в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 № 12955/11 указано, что при наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется.

Однако общество является собственником не отдельных зданий, строений и сооружений, расположенных на спорном земельном участке, а помещений в здании, остальные помещения в котором принадлежат институту на праве оперативного управления.

Кроме того, на спорном земельном участке расположены другие здания, принадлежащие институту на праве оперативного управления. При этом общество требует обязать управление заключить договор аренды всего спорного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора. Однако, удовлетворяя заявленное обществом требование, суды не дали оценку доводам управления о размещении на этом земельном участке иных объектов, находящихся в оперативном управлении института, о делимости всего спорного участка и неделимости участка под зданием, в котором находятся помещения общества.

Согласно п. 3 ст. 36 ЗК РФ, если в здании, расположенном на неделимом земельном участке, помещения принадлежат лицам на разных правах (право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления), то с собственником помещения в здании допускается заключение договора аренды такого неделимого земельного участка с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Как разъяснено в п. 19 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее — Постановление № 11), договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них. Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора. Понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не допускается (п. 1 ст. 421 ГК РФ).

Таким образом, из положений п. 3 ст. 36 ЗК РФ с учетом разъяснений, изложенных в п. 19 Постановления № 11, следует, что один из владельцев помещений в здании вправе требовать заключения в отношении земельного участка, занятого именно этим зданием, договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, если помимо самого владельца хотя бы еще один из других владельцев помещений в этом здании может быть арендатором такого земельного участка. Однако институт, владеющий всеми остальными помещениями в здании и другими зданиями на спорном участке, является федеральным государственным учреждением, которому весь спорный участок передан на праве постоянного (бессрочного) пользования и которое в силу ст. 20 ЗК РФ не может выступать в качестве арендатора, соарендатора или арендодателя этого участка,

но в любом случае не может ограничить доступ общества к земельному участку, необходимому для использования последним помещений.

Учитывая данные обстоятельства и принимая во внимание круг правовых вопросов, подлежащих выяснению, в том числе о возможности реализации обществом права, предусмотренного п. 3 ст. 36 ЗК РФ, а также о судьбе права постоянного (бессрочного) пользования институтом, разрешение настоящего спора невозможно без привлечения института к участию в деле.

При названных условиях оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 304 АПК РФ подлежат отмене.

Дело 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 п. 5 ч. 3 ст. 311 АПК РФ, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. 303, п. 2 ч. 1 ст. 305, ст. 306 АПК РФ, Президиум ВАС РФ постановил: решение Арбитражного суда Новосибирской области от 08.07.2011 по делу № А45-6668/2011, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 и постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03.02.2012 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области¹.

Комментарии экспертов



Степан Матаев,
управляющий партнер Юридической компании «Аспект»

Собственник помещений в здании пытается оформить права на часть земельного участка путем заключения договора аренды со множественностью лиц. Ситуация осложнена наличием у федерального государственного научного учреждения (ФГНУ) права бессрочного пользования на весь земельный участок, на котором находятся также и иные здания.

¹ В решении от 10.04.2013 Арбитражный суд Новосибирской области в удовлетворении заявленных требований отказал.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 4225/12 одно из оснований для отмены судебных актов — процессуальное. Это — нарушение прав не привлеченного к участию третьего лица (ФГНУ).

Практическое значение для дальнейшей судебной практики имеет второе основание. Президиум ВАС РФ со ссылкой на другие свои Постановления указал на следующие препятствия. Один из владельцев помещений в здании вправе требовать заключения договора аренды в отношении земельного участка, **занятого именно этим зданием, если помимо самого владельца хотя бы еще один из других владельцев помещений может быть арендатором.** ФГНУ не может выступать в качестве арендатора при наличии права бессрочного пользования.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции сделал вывод о том, что *договор может быть заключен*, но при условии раздела спорного земельного участка.

Таким образом, защищены права ФГНУ, намечены варианты разрешения вопроса для истца. В целом, позиция судов направлена на сохранение баланса интересов всех правообладателей, и в решениях подчеркивается необходимость учета юридически значимых обстоятельств.



Дмитрий Некрестьянов,

партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и Партнеры», кандидат юридических наук

Налицо очередная попытка ВАС РФ применить концепцию «справедливости» как регулятора правоотношений. Действующая редакция ст. 36 ЗК РФ допускает выдачу схемы расположения земельного участка вместо заключения договора только в случае отсутствия кадастрового учета этого участка. При условии что участок был сформирован и прошел кадастровый учет, суд был не вправе отказывать в признании бездействия незаконным и тем более делать вывод о том, что этот участок предварительно надо разделить. Более того, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.12.2012 № 10288/12 была высказана позиция о том, что наличие зарегистрированного права постоянного бессрочного пользования не является препятствием в реализации права на заключение договора аренды с множественностью лиц, в соответствии с которым у учреждения остается право ограниченного пользования участком. ЗК РФ говорит, что если участок сформирован, то именно в отношении него реализуются права по ст. 36 ЗК РФ. Представляется, что с учетом наличия уже вступившего в силу решения по делу № А45-13815/2010 принятое решение не добавило правовой определенности.