



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14556/11

Москва

3 апреля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Курской области от 17.02.2011 по делу № А35-6886/2010, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 28.07.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска (ответчика) – Арсеньева А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Росарт» (истца) – Домикальчикова Г.Р.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Росарт» (далее – общество «Росарт», общество) обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – комитет) о признании недействительным пункта 3 договора купли-продажи муниципального имущества от 23.03.2009 № 05-2009/03/В (далее – договор купли-продажи) и установлении выкупной стоимости нежилого здания (литер Б) площадью 175,8 кв. метра, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, 39, в размере 5 261 000 рублей с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС), земельного участка площадью 365 кв. метров с кадастровым номером 46:29:102309:40, расположенного по тому же адресу, в размере 119 015 рублей 64 копеек (с учетом уточнения исковых требований в порядке, установленном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечен Комитет по управлению имуществом Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 17.02.2011 требование о признании недействительным пункта 3 договора купли-продажи в части определения стоимости земельного участка удовлетворено, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2011 указанное решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 28.07.2011 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций в части определения выкупной стоимости земельного участка изменил: признал недействительным пункт 3 упомянутого договора в части определения стоимости земельного участка в размере 2 880 984 рублей 36 копеек, то есть в части стоимости, превышающей 119 015 рублей 64 копейки. В остальной части судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

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

По мнению заявителя, в случае одновременного отчуждения из муниципальной собственности земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке, реализация такого земельного участка производится по рыночной стоимости, определяемой в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об отчуждении недвижимого имущества). Заявитель полагает, что к данным правоотношениям не могут быть применены нормы, регулирующие порядок приобретения прав на землю собственниками имущества в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В отзыве на заявление общество «Росарт» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты в части, касающейся определения выкупной стоимости земельного участка, подлежат отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, на основании обращения общества «Росарт» комитет 23.03.2009 принял решение № 05 «Об условии приватизации арендуемого имущества», в соответствии с которым решено приватизировать находящееся в собственности муниципального образования «Город Курск» недвижимое имущество, арендуемое субъектом малого и среднего предпринимательства, согласно приложению к этому решению. Приватизации подлежало нежилое здание (литер Б) площадью 175,8 кв. метра с земельным участком площадью 365 кв. метров, кадастровый номер 46:29:102309:40, находящиеся по адресу: г. Курск, ул. Ленина, 39, по выкупной стоимости 8 261 000 рублей.

На основании указанного решения между комитетом (продавцом) и обществом «Росарт» (покупателем) был заключен договор купли-продажи названных объектов недвижимости.

Пунктом 3 этого договора в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества согласована его цена, составляющая 8 261 000 рублей. Оплата приобретаемого имущества производится покупателем в рассрочку согласно графику платежей (приложение № 1 к договору).

Стороны 23.03.2009 также заключили договор залога выкупаемого имущества № 05-2009/03/3, в соответствии с пунктом 2.1 которого оценка имущества произведена на основании Федерального [закона](#) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее –

Закон об оценочной деятельности) и составляет 8 261 000 рублей без учета НДС.

По акту приема-передачи от 26.03.2009 имущество передано покупателю. Право собственности общества «Росарт» на названное имущество зарегистрировано 22.04.2009 (свидетельства о государственной регистрации права серии 46 АД № 172132 и серии 46 АД № 172133).

Общество «Росарт» 28.10.2009 направило в адрес комитета письмо, в котором просило внести изменения в договор купли-продажи в части определения выкупной стоимости арендуемого имущества путем выделения из нее суммы НДС.

В ответ на это обращение комитет направил обществу проект дополнительного соглашения от 10.11.2009 к договору купли-продажи, в соответствии с которым выкупная стоимость имущества составляет 9 207 980 рублей с учетом НДС, в том числе стоимость здания – 6 207 980 рублей с учетом НДС, земельного участка – 3 000 000 рублей без учета НДС.

Данный проект дополнительного соглашения был подписан обществом «Росарт» с протоколом разногласий от 17.11.2009 № 1, в котором покупатель предложил выделить сумму НДС из согласованной ранее выкупной стоимости имущества (стоимость здания – 5 261 000 рублей с учетом НДС, земельного участка – 3 000 000 рублей без учета НДС).

В письме от 03.12.2009 № 6714-07/01-11 комитет сообщил обществу об отказе заключить дополнительное соглашение к договору купли-продажи на условиях этого протокола разногласий.

Общество «Росарт», ссылаясь на недействительность пункта 3 договора купли-продажи в связи с отсутствием в нем указания на размер НДС в выкупной цене помещения, а также по причине определения выкупной стоимости земельного участка с нарушением действующего законодательства, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковое требование о признании недействительным пункта 3 договора купли-продажи в части определения выкупной стоимости земельного участка, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса) до 01.01.2012 продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения, осуществляется по установленной субъектами Российской Федерации цене в пределах двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек; двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Принимая во внимание, что действие данной нормы распространяется на собственников строений, зданий, сооружений, находившихся ранее в государственной или муниципальной собственности, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что при определении выкупной стоимости упомянутого земельного участка следовало руководствоваться названными положениями земельного законодательства.

Законом Курской области от 24.03.2008 № 9-ЗКО «О цене земельных участков, находящихся в населенных пунктах Курской области, а также за пределами границ населенных пунктов Курской области, при продаже

земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений» предусмотрено, что до 01.01.2012 выкупная цена земли в населенных пунктах Курской области, а также за пределами границ населенных пунктов Курской области устанавливается в размере двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с кадастровым паспортом спорного земельного участка его кадастровая стоимость составляет 4 760 625 рублей 65 копеек.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что в договоре купли-продажи выкупная цена земельного участка (3 000 000 рублей) была определена с нарушением действующего законодательства, исходя из его рыночной стоимости, тогда как должна составлять два с половиной процента от кадастровой стоимости земельного участка, то есть 119 015 рублей 64 копейки, поэтому признал недействительным пункт 3 названного договора в части определения стоимости земельного участка.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции также согласился с приведенными выводами судов, но, исходя из того, что решение о недействительности пункта 3 договора купли-продажи в части определения выкупной стоимости земельного участка в полном размере повлекло исключение из договора условия о возмездном приобретении обществом земельного участка, что не соответствует действующему законодательству, признал

этот пункт недействительным лишь в части определения стоимости земельного участка, превышающей 119 015 рублей 64 копейки.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 7 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса и статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) приватизация зданий без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте. Сделка по приобретению объекта недвижимости без земельного участка является ничтожной, что соответствует правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 23.03.2010 № 14831/09.

Договор купли-продажи предусматривает передачу в собственность общества «Росарт» одновременно здания и земельного участка, на котором оно расположено.

Указанный договор заключен в порядке, предусмотренном Законом об отчуждении недвижимого имущества, которым регулируются отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства на день вступления данного Закона в силу, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Статьей 3 названного Закона предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов

малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом об оценочной деятельности.

В соответствии со статьей 3 Закона о приватизации данный Закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом. Его действие распространяется также на отношения, возникающие в связи с отчуждением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

При этом статьей 12 названного Закона предусмотрено, что начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных этим Законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В силу статьи 11 Закона о приватизации стоимость земельных участков принимается равной их кадастровой стоимости в случае создания хозяйственного общества путем преобразования унитарного предприятия. В иных случаях стоимость земельных участков принимается равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Судам следовало учесть, что статья 2 Закона о введении в действие Земельного кодекса, устанавливающая льготную цену выкупа земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, применяется только к правоотношениям по отчуждению земельных

участков лицам, уже являющимся собственниками строений, зданий, сооружений, находившихся ранее в государственной или муниципальной собственности.

Поскольку по договору купли-продажи общество «Росарт» одновременно приобретало здание и соответствующий земельный участок, то есть на момент заключения договора общество не являлось собственником здания, выкупная цена как здания, так и земельного участка обоснованно была определена исходя из рыночной стоимости названного имущества.

Таким образом, у судов не имелось оснований для удовлетворения исковых требований.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм материального права и согласно пункту 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 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Курской области от 17.02.2011 по делу № А35-6886/2010, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 28.07.2011 по тому же делу в части признания недействительным пункта 3 договора купли-продажи муниципального имущества от 23.03.2009 № 05-2009/03/В в отношении выкупной стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:29:102309:40 отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Росарт» в указанной части отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов