



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8265/10

Москва

14 декабря 2010 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета по управлению имуществом Саратовской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Саратовской области от 22.10.2009 по делу № А57-15856/2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2010 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., Президиум установил следующее.

Комитет по управлению имуществом Саратовской области (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с иском к открытому акционерному обществу «Элвис-Гарант» (далее – общество) о взыскании 3 289 166 рублей 21 копейки задолженности по уплате выкупной цены земельного участка по договору купли-продажи от 04.12.2008 № 761 и 141 433 рублей 88 копеек пеней за просрочку платежа.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 22.10.2009 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.02.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

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

В отзыве на заявление общество просит оставить данные судебные акты без изменения и указывает, что оно не подавало в комитет заявление о выкупе земельного участка, а просило предоставить его в аренду. В настоящее время на основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» (далее – администрация) от 18.03.2010 № 1103 спорный земельный участок предоставлен ему в аренду сроком на 49 лет.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами, 17.05.2004 комитет передал обществу в аренду сроком на пять лет земельный участок площадью 5686 кв. метров с кадастровым номером 64:48:04 08 20:47, расположенный по адресу: г. Саратов, просп. имени 50 лет Октября, д. 116-д, занимаемый нежилым зданием автосалона, принадлежащим обществу на праве собственности.

Общество 24.07.2008 обратилось в комитет с заявлением о предоставлении ему вновь этого же земельного участка на праве аренды.

Между тем комитет вынес распоряжение от 10.11.2008 № Т-7708-р о предоставлении данного земельного участка обществу в собственность. Впоследствии комитет и общество подписали договор купли-продажи участка от 04.12.2008 № 761 (далее – договор купли-продажи, договор).

Согласно подпункту 3.2.1 договора купли-продажи общество обязано уплатить цену участка в сроки и в порядке, установленные разделом 2 договора.

Пунктами 2.3 – 2.4 раздела 2 договора установлен срок уплаты цены приобретаемого в собственность земельного участка – до регистрации права собственности, в течение пяти месяцев после подписания договора.

Выкупная цена земельного участка определена в пункте 2.1 договора в размере 3 289 166 рублей 21 копейки.

Пунктом 4.3 договора за нарушение срока оплаты стоимости участка предусмотрена ответственность в виде пеней в размере 0,05 процента от суммы платежа за каждый календарный день просрочки.

Поскольку общество не уплатило выкупной цены земельного участка, комитет обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что передача имущества со стороны комитета (продавца) является встречным обязательством по отношению к обязательству общества (покупателя) по его оплате. Суд установил, что стороны договора купли-продажи обоюдно отступили от исполнения обязательств по договору, поскольку покупатель не оплатил имущество, а продавец не передал ему земельный участок. На этом основании суд, руководствуясь частью 2 статьи 487 и пунктом 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришел к выводу, что истец

вправе обратиться с требованием о взыскании с ответчика убытков, а не оплаты, поэтому отказал в удовлетворении иска.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал на незаключенность спорного договора купли-продажи, поскольку истцом не исполнено встречное обязательство, а договор не подписан.

Вывод суда кассационной инстанции о том, что договор купли-продажи не подписан, противоречит тексту этого договора и не принимается Президиумом во внимание.

Согласно статье 549 Гражданского кодекса по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 Кодекса).

Исходя из статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) объектом купли-продажи земельных участков могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В силу статьи 431 Гражданского кодекса при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Пунктами 2.3 – 2.4 упомянутого договора купли-продажи установлен срок оплаты стоимости земельного участка – до регистрации права собственности на участок, в течение пяти месяцев после подписания договора.

Таким образом, условие о сроках уплаты цены земельного участка сторонами согласовано, условие об оплате участка после его передачи в тексте договора отсутствует.

Вывод судов о том, что истец не передал ответчику земельный участок, также является необоснованным ввиду следующего.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче в случае, если иное не предусмотрено законом или договором.

Пунктом 2 статьи 224 Гражданского кодекса предусмотрено, что если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Суды установили и стороны при рассмотрении дела не оспаривали, что указанный земельный участок 17.05.2004 по договору № 474 был передан обществу в аренду сроком на 5 лет для эксплуатации принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания автосалона. Спорный договор купли-продажи был заключен до истечения срока аренды.

Таким образом, к моменту заключения договора купли-продажи земельный участок уже находился во владении приобретателя, поэтому признается переданным ответчику с момента заключения этого договора.

Между тем, необоснованность выводов, сделанных в судебных актах, не привела к вынесению неправильного решения по делу в силу следующего.

Несмотря на наличие подписанного договора купли-продажи земельного участка, между обществом и администрацией заключен договор аренды спорного земельного участка от 26.07.2010 № А-10-661Ю-4.

Принимая во внимание, что полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, были переданы администрации, которая подписала с

обществом договор аренды после договора купли-продажи, Президиум приходит к выводу, что стороны фактически расторгли договор купли-продажи по взаимному соглашению.

В связи с изложенным продавец не вправе взыскивать покупную цену.

При указанных обстоятельствах обжалуемые комитетом судебные акты об отказе во взыскании выкупной цены подлежат оставлению без изменения.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

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 Саратовской области от 22.10.2009 по делу № А57-15856/2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Комитета по управлению имуществом Саратовской области оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов