



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1721/11

Москва

5 июля 2011 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., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление Министерства имущественных отношений Московской области о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.12.2010 по делу № А41-14506/09 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от Министерства имущественных отношений Московской области (истца) – Андрякова И.С.;

от закрытого акционерного общества «Подмосковье-Строй» (ответчика) – Каменева И.П., Сухомлинов А.Н.;

от администрации городского округа Химки Московской области (третьего лица) – Нефедова А.А.

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

Министерство имущественных отношений Московской области (далее – министерство) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Подмосковье-Строй» (далее – общество) о взыскании 577 288 рублей 80 копеек задолженности и 30 511 рублей 80 копеек пеней за просрочку платежа по договору аренды земельного участка от 23.12.2003 № 35005-Z (далее – договор аренды, договор) за период с 01.10.2008 по 31.12.2008.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.10.2009 иск удовлетворен.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.12.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

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

Заявитель считает необоснованным применение судами к спорным правоотношениям положений статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) ввиду отсутствия оснований для прекращения договора аренды с

обществом и перехода права аренды на земельный участок к собственникам возведенных на нем объектов недвижимости.

В отзыве на заявление общество просит оставить названные 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 не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Министерство (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, по условиям которого арендатор принял во временное владение и пользование сроком на 49 лет земельные участки площадью 101 800 кв. метров (кадастровый номер 50:10:020305:0002) и 177 600 кв. метров (кадастровый номер 50:10:020306:0002), имеющие местоположение: Московская обл., Химкинский р-н, в районе д. Терехово.

Цель предоставления земельных участков определена пунктом 1.2 названного договора: для осуществления малоэтажного и коттеджного строительства.

На земельном участке с кадастровым номером 50:10:020305:0002 строительство не завершено, спора по нему у сторон по делу не имеется.

Поскольку у общества по земельному участку площадью 177 600 кв. метров с кадастровым номером 50:10:020306:0002 за период с 01.10.2008 по 31.12.2008 образовалась задолженность по арендной плате, министерство обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленный иск, исходя из наличия у общества обязанности по внесению арендных платежей, размер которых был рассчитан по условиям договора.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в иске, так как пришел к выводу о переходе права

аренды земельного участка к собственникам возведенных на нем жилых домов.

Данный вывод основан на том, что на названном земельном участке принята в эксплуатацию первая очередь коттеджного поселка, жилые дома переданы физическим лицам, для которых и за счет которых они были построены. При таких обстоятельствах суд, применив к спорным правоотношениям положения статей 271, 552 Гражданского кодекса и статьи 35 Земельного кодекса, пришел к выводу о переходе к физическим лицам права аренды на этот участок независимо от оформления в установленном порядке соответствующих договоров аренды.

В этой связи суд апелляционной инстанции указал, что общество не пользовалось спорным земельным участком, и отказал в иске.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции, согласившись с его доводами.

Президиум полагает вывод судов апелляционной и кассационной инстанций соответствующим применимым ими положениям законодательства.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, расположенных на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком (статья 271 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 [статьи 35](#) Земельного кодекса, пункту 3 [статьи 552](#) Гражданского кодекса при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования.

Поскольку указанные нормы права направлены на закрепление за собственниками объектов недвижимости права пользования земельным участком, занятым этими объектами, суды апелляционной и кассационной

инстанций с учетом доводов общества о необходимости урегулирования перехода к собственникам жилых домов права пользования находящимися под ними земельными участками, сочли такие нормы права применимыми в настоящем случае.

В направленном в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации заявлении товарищества собственников жилья «Терехово», объединяющего собственников возведенных на спорном земельном участке жилых домов (коттеджей), собственниками жилья поддерживаются выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о переходе к ним права аренды на земельные участки, позволяющего в дальнейшем реализовать выкуп земельных участков под объектами недвижимости на основании статьи 36 Земельного кодекса.

Выводы судов соответствуют разъяснениям, изложенным в пункте 14 [постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»](#): при рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 [статьи 552](#) Гражданского кодекса и пункта 1 [статьи 35](#) Земельного кодекса, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее.

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на эту недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Поскольку при рассмотрении спора суды апелляционной и кассационной инстанций установили, что оформление права собственности на возведенные на земельном участке жилые дома началось с мая 2007 года, суды обоснованно с учетом положений статьи 131 Гражданского кодекса пришли к выводу о переходе права аренды на земельный участок к собственникам объектов недвижимости.

При указанных обстоятельствах оснований для отмены оспариваемых судебных актов не имеется.

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 1 части 1 статьи 305](#), [статьей 306](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.12.2010 по делу № А41-14506/09 Арбитражного суда Московской области оставить без изменения.

Заявление Министерства имущественных отношений Московской области оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов