

# **Обобщение судебной практики Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по проблемным вопросам применения земельного законодательства**

**Л.М. Мокроусова**

Судья Девятнадцатого  
арбитражного апелляционного суда

**И.С. Кострова**

Главный специалист отдела  
анализа и обобщения судебной  
практики, законодательства и  
статистики

**1. Спор о признании права собственности на земельные участки, сформированные в счет невостребованных долей в порядке, предусмотренном п. 5 ст. 13 Федерального закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. №101-ФЗ неподведомственен арбитражному суду, тогда как спор о признании сделки между юридическими лицами по распоряжению такими участками недействительной подлежит рассмотрению арбитражным судом.**

(Дело №А08-8934/06-29) Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области, г. Белгород, обратился в Арбитражный суд Белгородской области с иском к администрации Губкинского муниципального района Белгородской области о признании права собственности Белгородской области на земельный участок площадью 72,45 га сельхозугодий с кадастровым номером 31:03:15 08 01:0011, расположенного в границах колхоза им. Свердлова, с/о Чуевский Губкинского района Белгородской области, образованный за счет невостребованных земельных долей.

Определением Арбитражного суда Белгородской области от 26.11.2007года производство по делу прекращено на основании п. 1 ч. 1 ст. 150 АПК РФ в связи с неподведомственностью дела арбитражному суду.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2008 определение суда оставлено без изменения.

Кассационная коллегия также сочла прекращение производства по делу правильным по следующим основаниям.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 86 от 29.12.1991 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» все члены колхоза или совхоза имеют право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности.

Согласно ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельная доля, полученная при приватизации

сельскохозяйственных угодий до вступления в силу указанного Закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В силу положений ст. 244 ГК РФ собственники земельных долей являются совладельцами долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

При таких обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций правомерно указали, что при реализации положений п. 5 ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» спор возникает именно между уполномоченным органом субъекта Федерации (муниципального образования) и собственниками невостребованных долей, поскольку при выделении в натуре земельных участков, сформированных за счет невостребованных земельных долей, собственники таких долей перестают быть участниками общей долевой собственности на земельный участок в прежних границах, при этом право собственности на долю не прекращается.

Признание права собственности на спорный земельный участок непосредственно связано с правами на невостребованные земельные доли физических лиц, которые и должны являться ответчиками по иску, в связи с чем данный спор, в силу положений ст. ст. 28, 33 АПК РФ, неподведомствен арбитражному суду.

Заместитель прокурора Белгородской области, г. Белгород, обратился в арбитражный суд с иском к администрации муниципального района «Новооскольский район» Белгородской области, закрытому акционерному обществу «Агросоюз «Авида», с. Кочегуры Чернянского р-на Белгородской обл., о признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельного участка от 21.03.2008г. № 1221а, заключенного между ответчиками (дело №А08- 2432/08-15).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, выступил Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области, г. Белгород.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 16.09.2008, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2008, иск удовлетворен.

Согласно материалам дела, распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 13.08.2007 № 254-р земельный участок был образован в счет невостребованных земельных долей (сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников опубликовано в районной газете «Вперед» от 10.12.2005) площадью 372,24 га, с кадастровым номером 31:19:00 00 000:0118, местоположение: Белгородская обл., Новооскольский р-он, в границах АОЗТ «Заря».

Согласно п. 5 ст. 13 ФЗ от 24.07.2002г., распоряжение такими земельными участками новым собственником возможно лишь после признания и регистрации права собственности.

Однако, решение суда о признании права собственности Белгородской области на спорный земельный участок отсутствует. Отсутствуют и правоустанавливающие документы, подтверждающие право муниципальной собственности на этот участок.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, в связи с чем администрация муниципального района в силу закона была лишена права передавать участок в аренду.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа при отказе в удовлетворении кассационной жалобы указал, что довод заявителя жалобы о том, что настоящий спор не подведомственен арбитражному суду, так как им затрагиваются права собственников земельных долей - физических лиц, был предметом исследования судов двух инстанций и обоснованно ими отклонен, поскольку предметом настоящего иска является не спор о праве, а спор о признании недействительной (ничтожной) сделки, заключенной между юридическими лицами. Такой спор, в силу ст. ст. 27, 28 АПК РФ, подведомственен арбитражному суду.

**2. Право собственности на урожай, в соответствии со ст. 136 ГК РФ, принадлежит лицу, использующему земельный участок на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества.**

Использование сельскохозяйственных угодий без надлежащего оформления прав лиц, предоставляющих в пользование земельные участки и лиц, осуществляющих такое пользование, а также отсутствие установленных в законном порядке границ используемых земельных участков не влечет никаких правовых последствий, в том числе и права на урожай. Однако, в судебной практике имеются неоднозначные подходы к оценке указанных обстоятельств.

(Дело № А36-2204/2008) КФХ «Время» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании 3 893 370 руб.стоимости урожая, указав, что КФХ «Спектр» и ООО «Возрождение» получили неосновательное обогащение, убрав урожай на полях, которые указаны в договоре субаренды между истцом и ООО «Возрождение».

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований было отказано. Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции, оставив решение без изменений.

При этом судебные инстанции исходили из отсутствия оснований полагать, что КФХ «Время» имеет право собственности на урожай от посевов зерновых. Как следует из содержания п. 1.1. договора аренды земельной доли, не выделенной в натуре от 20.10.2004 арендатор (ЗАО «Студенецкое») передает в субаренду, а субарендатор (КФХ «Время») принимает земельный массив сельскохозяйственного назначения общей площадью 1245 га, состоящий из нескольких полей. Договор не содержит

сведений о месте нахождения земельного массива, индивидуализирующие признаки, или иную информацию, позволяющую его идентифицировать, из чего следует, что сторонами не согласован предмет договора, и, как следствие, он является незаключенным. Согласно статье 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Постановлением ФАС Центрального округа от 23.04.2009 № А36-2204/2008 решение и постановление по данному делу оставлены без изменения.

Федеральный арбитражный суд, в частности, указал, что судом первой инстанции правомерно сделан вывод о том, что в материалах дела не имеется документов, объективно подтверждающих право аренды ЗАО «Студенецкое» на те объекты, которые поименованы в договоре субаренды от 20.10.2004 как поля, соответственно, у него не было правовых оснований распоряжаться «земельным массивом сельхозназначения общей площадью 1245 га». Так как был заявлен иск о взыскании неосновательного обогащения с ответчиков на основании ст. ст. 218, 1102, 1105 Гражданского кодекса, суд правомерно отказал КФХ «Время» в удовлетворении требований, обосновывая свой отказ тем, что в материалы дела не представлено доказательств, позволяющих установить место нахождения земельных участков, переданных КФХ «Время» по договору от 20.10.2004 и земельных участков, убранных ответчиками, а также доказательств, подтверждающих факт проведения посевных работ истцом на спорных площадях.

Более того, поскольку ввиду вышеизложенных обстоятельств истцом не доказана законность пользования переданными в субаренду землями, то суд пришел к правильному выводу, что в силу нормы статьи 136 ГК РФ истец не вправе ссылаться на то, что ему принадлежит урожай, выросший на спорных полях.

Однако, по другому делу (**дело № А64-4572/08-8**), решение Арбитражного суда Тамбовской области и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда были отменены судом кассационной инстанции с направлением дела на новое рассмотрение в связи с иным толкованием положений ст.136 ГК РФ применительно к праву собственности на урожай.

Отказывая предпринимателю Рязанову В.Г. в удовлетворении иска об истребовании 31т 690 кг пшеницы и 50т ржи урожая 2005г. с ОАО «Мордовский элеватор», суды первой и апелляционной инстанции, указали, что, обращаясь с иском о виндикации, истцу, помимо прочего, следовало представить доказательства наличия у него права собственности на урожай, производное от наличия прав на использование земельного участка, т.е. имущества, от использования которого получен доход. В материалах дела также отсутствовали данные о том, что земельный участок, на котором истец выращивал урожай, был сформирован в установленном законом порядке. Из текста договора от 24.12.2004 г. следует, что предметом аренды земельных долей является земельный участок сельскохозяйственного назначения

площадью 240,6 га, без указания плана земель с учетом кадастрового номера участка, а к договору приложен лишь список двадцати семи арендодателей земельных долей.

При этом указание в договоре на соответствие долей земельному участку определенной площади не было принято во внимание, поскольку земельный участок площадью 240,6 га. может быть выделен только путем реального раздела и прекращения права общей собственности на земельный участок, из которого он выделен; однако доказательств проведения раздела с учетом процедуры, установленной Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общего земельного участка с формированием нового участка, являющегося собственностью только 27 собственников, подписавших договоры аренды с истцом, в материалы дела не представлено. Данный договор не влечет последствий в виде возникновения у истца права на пользование земельным участком, которое подлежит защите путем предъявления иска. Таким образом, суды пришли к выводу, что на момент уборки урожая истец не пользовался каким-либо земельным участком на законных основаниях, в связи с чем не имеет право на урожай в силу статьи 136 ГК РФ. Суды не сочли возможным руководствоваться выводами уголовного дела о хищении урожая, возбужденному по заявлению истца.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции, кассационный суд в Постановлении от 23.10.2009г. указал, что суды неправоммерно сослались на нормы ст.136 ГК РФ, так как отсутствовали какие-либо возражения лиц, передавших участок в пользование истцу. Кроме того, со ссылкой на ст. 69 АПК РФ отмечено, что суды не учли преюдициального значения приговора Кирсановского районного суда, установившего лицо, виновное в хищении урожая.

Такой подход кассационной инстанции представляется не бесспорным. По общему правилу ст.136 ГК РФ собственником плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, является то лицо, которое его использует на законном или ином, предусмотренном в договоре, или нормативном акте, основании. Им может быть собственник, а если он по договору передал имущество в пользование другому лицу (например, в аренду), - то лицо, не являющееся собственником. Исключения из этого правила могут предусматриваться законом, иными правовыми актами либо договором с собственником или лицом, имеющим право распоряжаться этим имуществом. Во всех случаях речь идет, во-первых, об имуществе, во-вторых о наличии какого-либо делегированного собственником основания пользования этим имуществом. Наличие письменно оформленного текста договора с лицами, не являющимися собственниками, имеющими долю в праве собственности на иной участок, тем более, отсутствие возражений с их стороны, правового значения иметь не может.

Кроме того, определяя преюдициальное значение приговора по уголовному делу следует принять во внимание, что из определения хищения, приведенного в примечании 1 к ст. 158 УК, вытекают основные признаки

хищения чужого имущества, в соответствии с которым предметом хищения является чужое, т.е. не находящееся в собственности или законном владении виновного, имущество. Для квалификации преступления как хищения не требуется установление права собственности или иных прав потерпевшего, достаточно отсутствие прав на имущество у лица, привлекаемого к ответственности. Вопрос о праве собственности потерпевшего не является предметом исследования по уголовному делу, тогда как право подлежит доказыванию при рассмотрении виндикационного иска. Следовательно, установление приговором суда факта хищения не дает оснований полагать, что суд установил собственника или законного владельца похищенного. Помимо обстоятельств выбытия имущества против воли, приговор никакого иного преюдициального значения для рассмотрения дела об истребовании имущества иметь не может.

В связи с изложенным, приведенные позиции требуют дополнительных разъяснений в целях недопущения разноречивой судебной практики.

**3. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и ограниченные в обороте, не могут быть переданы в частную собственность, кроме случаев, предусмотренных федеральным законом.**

Решением Арбитражного суда Курской области по делу №А35-2090/07-С6 были удовлетворены требования главы Крестьянского (фермерского) хозяйства Являнской Людмилы Анатольевны к администрации Коньшевского района Курской области о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, на котором расположены находящиеся в собственности Являнской Л.А. гидротехнические сооружения. Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда была удовлетворена апелляционная жалоба, решение Арбитражного суда Курской области отменено.

Апелляционный суд исходил из норм Земельного кодекса РФ и рекомендаций Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно которому правомерным основанием для отказа собственнику недвижимости в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что спорный земельный участок ограничен в обороте.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции не принял во внимание, что земельные участки, на которых расположены гидротехнические сооружения, и в пределах которых находятся пруды, являются ограниченными в обороте землями в силу закона (п.5,8 ст. 27 ЗК РФ). Следовательно, при наличии доказательств отнесения участка к таковым, иных доказательства ограничения в обороте не требовалось. Из кадастрового плана земельного участка № 46:09:17 00 00:0005 следует, что несмотря на неправильное указание вида разрешенного использования (для

сельскохозяйственного производства), участок занят гидротехническими сооружениями.

Согласно абз.2 п.2 ст.27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Нормой п.8 ст. 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территории общего пользования.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Центрального округа от 30.05.2008 по делу правовая позиция Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда была поддержана, постановление от 21.03.2008 оставлено без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

**4. После перехода права собственности на объект недвижимости от лица, у которого земельный участок под объектами находился на праве аренды, с нового собственника возможно взыскание неосновательного обогащения в размере сбереженной арендной платы, определяемой применительно к условиям договора аренды.**

Постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа было оставлено без изменений постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда, принятое по правилам, установленным для суда первой инстанции по делу № А08-427/08-5 о взыскании с ООО «Обувь Губкина» неосновательного обогащения за пользование земельным участком, на котором расположены приобретенные обществом объекты недвижимости. Учитывая нормы ст.ст. 35 и 65 Земельного кодекса РФ, ст. 552 ГК РФ и обстоятельства дела, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что с момента регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества ответчик является пользователем спорного земельного участка общей площадью 15 322,1 кв.м., и, несмотря на отсутствие между сторонами заключенного договора аренды, обязан оплачивать пользование землей в размере, соответствующем сохраненной им арендной платы.

Суд кассационной инстанции согласился с выводом, что поскольку в материалы дела не представлено доказательств, свидетельствующих о внесении ответчиком платы за пользование земельным участком в спорный период, произведенный истцом расчет может быть признан обоснованным, с ответчика правомерно взыскано в пользу истца неосновательное обогащение в сумме 2 386 187 руб. 22 коп. Из изложенного следует, что покупатель здания в соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ был признан лицом, пользующимся имуществом (земельным участком) без установленных законом оснований.

При рассмотрении данной категории дел подлежит выяснению размер неосновательного обогащения, которое образовалось именно за счет

потерпевшего и отсутствие оплаты как в виде земельного налога, так и арендной платы.

Как следует из материалов дела № А08-9032/06-28 и установлено судами первой и апелляционной инстанций, 01 марта 2004 года между ОАО «Промо» (продавец) и ЗАО «Белэлектроцентр-сервис» (покупатель) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно которому продавец передает в собственность покупателя нежилые помещения, расположенные по ул. К.Заслонова, 88.

14 марта 2005 была произведена государственная регистрация права собственности на указанные нежилые помещения за ЗАО «Белэлектроцентр-сервис».

Земельный участок, на котором располагаются указанные объекты недвижимости, находился в пользовании ОАО «Промо» в соответствии с договором аренды земельного участка № 672 от 19.09.2002, заключенным между Комитетом по управлению и распоряжению муниципальной собственностью администрации г. Белгорода (арендодатель) и ОАО «Промо» (арендатор) на основании распоряжения главы администрации г. Белгорода от 29.07.2002 № 660.

Ссылаясь на то, что ЗАО «Белэлектроцентр-сервис» пользуется земельным участком, на котором расположены принадлежащие ответчику нежилые помещения, без осуществления платы за землю, что противоречит нормам действующего земельного законодательства, администрация города Белгорода обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу, что в материалах дела имеется достаточная совокупность доказательств, свидетельствующих о наличии у ответчика задолженности перед истцом по оплате за пользование спорным земельным участком.

Отменяя решение суда области и отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что у ответчика не имеется задолженности за использование спорного земельного участка, поскольку последний вносил плату за пользование указанным земельным участком ОАО «Промо» по ставкам земельного налога. Кроме того, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что, поскольку ЗАО «Белэлектроцентр-сервис» не заключал договора аренды спорного земельного участка с истцом, а высказывал намерение приобрести эту часть земельного участка в собственность, основания для установления факта незаконного сбережения денежных средств в силу п. 2 ст. 1105 ГК РФ отсутствуют.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указал, что ст. 1105 ГК РФ, в том числе и вышеприведенная правовая норма, к спорным правоотношениям не применима, поскольку не устанавливает основания для взыскания неосновательного обогащения, а регламентирует лишь способ и порядок такого взыскания.



При новом рассмотрении дела суду первой инстанции рекомендовано тщательным образом исследовать вопрос фактической оплаты в муниципальный бюджет денежных средств за пользование перешедшим к ответчику вместе с недвижимостью земельным участком в спорный период. При подтверждении поступления в бюджет данных платежей, вне зависимости от того, кем они были совершены, полученная таким образом сумма (в виде арендной платы или налога) должна быть исключена из предъявленного ко взысканию размера неосновательного обогащения.

Следует отметить, что на отсутствие единообразия в судебной практике относительно правовой природы платы за пользование земельным участком покупателем при переходе права собственности на объекты недвижимости и наличии у продавца договора аренды указано в определении ВАС № 8611/09 от 17.09.2009г. о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда. По делу № А35-7422/08 решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа, был удовлетворен иск продавца о расторжении договора аренды и взыскана задолженность по оплате арендных платежей до момента регистрации перехода права собственности.

В определении приведена иная позиция судов округов, в соответствии с которой на основании п.1 ст.552 ГК РФ и п.14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005г. №11, суды делают вывод о продолжении действия договора аренды, из которого выбыл прежний арендатор и обязанности перешли к собственнику объектов недвижимости, в связи с чем взысканию подлежит арендная плата с начислением штрафных санкций, предусмотренных договором. Согласно третьей позиции, договор аренды в силу закона прекращает свое действие и покупатель объекта недвижимости приобретает лишь право требовать заключения договора аренды на тех же условиях, при этом плата за пользование земельным участком взыскивается по правилам гл. 60 ГК РФ.

***Очевидно, что позиция по данному вопросу будет скорректирована в зависимости от результатов рассмотрения данного дела Президиумом ВАС РФ.***

**5. Договор аренды сформированного земельного участка с собственниками помещений многоквартирного дома на стороне арендатора, заключенный до введения в действие Жилищного кодекса РФ, прекращается после 01.03.2005г. вследствие совпадения должника и кредитора в одном лице. Подобная сделка, совершенная после введения в действие Жилищного кодекса РФ, ничтожна.**

Судебная практика по данному вопросу неоднозначна в судах вышестоящих инстанций. Споры вытекают из разных взглядов на толкование ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» относительно установленного данной статьей правила о переходе права собственности на земельный участок под

многоквартирным жилым домом в общую долевую собственность собственников помещений.

Согласно ч.2 ст.16 ФЗ от 29.12.2004г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. С момента введения в действие ЖК РФ арендаторы земельных участков, расположенных под многоквартирными жилыми домами, в качестве возражений на требования арендодателя о взыскании арендной платы стали ссылаться на ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» и п. 2 ст. 36 ЗК РФ, утверждая, что арендодатель утратил право требовать внесения арендной платы, поскольку право собственности на объект аренды прекратилось в связи с переходом арендуемого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Постановлением ФАС ЦО по делу № А35-1680/07-С13 было отменено постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда и оставлено в силе решение суда первой инстанции об удовлетворении иска прокурора о признании ничтожным договора аренды.

Как усматривается из материалов дела, 06.06.2005г. между Администрацией города Курска (арендодатель) и ТСЖ «Студенческое» (арендатор) был заключен договор № 63269ю аренды земельного участка, относящегося к категории «земли поселений», расположенного по адресу: г. Курск, ул. Студенческая, 16, предоставленного для эксплуатации жилого дома сроком с 15.07.2004 по 15.07.2019.

По акту приема-передачи от 06.06.2005 указанное имущество передано арендатору.

Договор аренды № 63269ю от 06.06.2005г. был зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Курской области.

Ссылаясь на то, что указанный договор аренды не соответствует требованиям действующего законодательства, прокурор Курской области обратился в арбитражный суд с иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался положениями ст. ст. 167, 168 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Земельного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и пришел к выводу о том, что, в силу названных норм закона, спорный земельный участок находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Курск, ул. Студенческая, 16, в связи с чем Администрация г. Курска неправомерно распорядилась данным земельным участком, передав его в аренду ТСЖ «Студенческое».

Отменяя решение суда области и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции указал, что, исходя из смысла ст. 36 Земельного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 36 Жилищного кодекса РФ следует, что порядок предоставления земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников квартир должен соответствовать общему заявительному порядку предоставления земельных участков в общую долевую собственность лиц - собственников недвижимого имущества, установленному п. 5, 6 ст. 36 Земельного кодекса РФ. В соответствии с указанным порядком эти лица должны совместно обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастровой карты. Поэтому апелляционная instancia пришла к выводу, что, поскольку доказательств соблюдения вышеназванного заявительного порядка в материалы дела не представлено, то право публичной собственности на спорный участок не прекращено, в связи с чем оснований для признания договора аренды № 63269ю от 06.06.2005 недействительной сделкой не имеется.

Судебная коллегия не согласилась с приведенным толкованием названных правовых норм и с выводом суда апелляционной инстанции об отказе в иске, указав следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно п. 2 ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В силу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, среди прочего, земельный участок, на котором расположен данный дом.

При этом пунктом 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Как установлено судом первой инстанции и следует из ответа ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Курской области за № 1373 от 16.08.2007,

спорный земельный участок с кадастровым номером 46:29:1 02 221:0061, расположенный по адресу: г. Курск, ул. Студенческая, 16, сформирован и включен в Государственный реестр земель 06.05.2005, то есть после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поэтому, при отмеченных обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что в силу прямого указания закона с момента формирования и кадастрового учета спорного земельного участка, то есть 06.05.2005, право собственности на него автоматически перешло к собственникам помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Курск, ул. Студенческая, 16. Заключение же Администрацией г. Курска договора аренды № 63269ю от 06.06.2005 противоречит нормам действующего законодательства, в том числе ст. 209 ГК РФ, а, следовательно, в силу положений ст. 168 ГК РФ, данный договор аренды является недействительной (ничтожной) сделкой.

Ссылка суда апелляционной инстанции на пункты 5 и 6 ст. 36 Земельного кодекса РФ, которыми установлен заявительный порядок перехода права собственности на земельный участок к собственникам расположенных на нем строений, как указал вышестоящий суд, является ошибочной. Пункт 2 ст. 36 ЗК РФ, касающийся права общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирными домами, содержит отсылку к жилищному законодательству, устанавливающему исключение из общего правила (заявительного порядка). В результате, апелляционный суд, сославшись на положения пунктов 5 и 6 ст. 36 ЗК РФ, применил закон, не подлежащий применению.

Несмотря на наличие вышеизложенной практики, решением суда первой инстанции по делу №А08-1078/2009-21 от 20.05.2009 года были удовлетворены исковые требования администрации города Белгорода о взыскании в пользу истца неосновательного обогащения в сумме 14 730 руб. 78 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.07.2007 по 31.12.2008. В удовлетворении встречного иска ООО «Далекс» о взыскании неосновательного обогащения было отказано.

Поскольку ООО «Далекс» в период с 01.04.2007 по 31.12.2008, осуществляя пользование земельным участком, не вносило соответствующую плату, в результате чего у ответчика образовалась задолженность в сумме 100 732 руб. 48 коп., администрация г. Белгорода в лице Управления муниципальной собственностью обратилась с названными исковыми требованиями.

В свою очередь, полагая, что с момента приобретения права собственности на нежилое помещение в многоквартирном жилом доме ООО «Далекс» в силу положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ стало участником общей долевой собственности, в том числе и на земельный участок, на котором расположено данное недвижимое имущество, в связи с чем истец согласно ст. 608 ГК РФ не имел права на сдачу спорного земельного участка ответчику в аренду, ООО «Далекс» обратилось в арбитражный суд со встречным иском о взыскании неосновательного обогащения в сумме 100 732 руб. 48 коп., уплаченных в качестве арендной платы.

Как следует из материалов дела, земельный участок, расположенный по адресу: г. Белгород, пр-т Ленина, 67, с кадастровым номером 31:16:01 17 010:0013 был поставлен на кадастровый учет в Едином государственном реестре земель 23.05.2003 года до вступления в силу Жилищного Кодекса РФ.

Удовлетворяя первоначальные исковые требования и отказывая во встречном иске, суд первой инстанции исходил из того, что общество приняло на себя права и обязанности арендатора по названному договору, что свидетельствует о намерении ответчика продолжить арендные отношения по пользованию земельным участком, имевшиеся у прежнего собственника нежилого помещения. При этом договор аренды №299 от 10.06.2003 не был расторгнут и не прекратил своего действия.

Кроме того, суд первой инстанции указал на то, что в рассматриваемом случае право муниципальной собственности на земельный участок не может прекратиться автоматически без соблюдения заявительного порядка со стороны обладателя соответствующего права, в связи с чем требование ООО «Далекс» о взыскании неосновательного обогащения является необоснованными и удовлетворению не подлежит.

Отменяя решение суда области и удовлетворяя встречные исковые требования, суд апелляционной инстанции указал, что с даты вступления в силу Жилищного кодекса РФ земельный участок, сформированный до его принятия, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме, а договор аренды с указанной даты прекращает свое действие ввиду совпадения должника и кредитора в одном лице.

Постановлением Федерального арбитражного суда от 16.11.2009 года постановление апелляционного суда оставлено без изменения. ФАС ЦО отметил, что апелляционной инстанции правомерно указал на то обстоятельство, что ссылка истца на порядок приобретения прав на земельный участок, приведенный в пункте 5 и 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, и на статьи 9, 10, 11, 29 того же кодекса, предусматривающий совместное обращение собственников помещений в многоквартирном жилом доме в органы государственной власти или местного самоуправления, не может быть признана правомерной при наличии специальной нормы статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 года № 189-ФЗ, которая регулирует приобретение права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Позицию, изложенную в отмененном решении суда первой инстанции, можно встретить и в судебной практике других судов, и в юридической литературе.

Однако, если принять во внимание исключительно и буквально содержание ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», то можно заключить, что право собственности на земельный участок у собственников помещений в многоквартирном доме возникает автоматически - либо с принятием Жилищного кодекса РФ в том случае, если земельный участок был сформирован до введения в действие ЖК РФ, либо с момента проведения кадастрового учета участка. Осуществления каких-либо

дополнительных действий для оформления права собственности не требуется.

Уместно отметить, что в налоговых целях Министерство финансов РФ считает, что «право собственности возникает с момента проведения кадастрового учета участка и отдельной государственной регистрации права собственности на участок или издания акта муниципальным органом не требуется» (письмо Минфина РФ от 17.05.2006 № 03-06-02-02/65 «О налогообложении земельным налогом земель, занятых многоквартирными домами»).

Исходя из приведенного, для оформления права собственности необходимо только прохождение кадастрового учета. Данная позиция основана на следующем. Как было отмечено выше, согласно п. 2 ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством. Следовательно, Земельный кодекс РФ в данном случае предоставил приоритет именно жилищному законодательству. Поэтому нет необходимости соблюдения общего порядка предоставления земельных участков, предусмотренного Земельным кодексом РФ.

При таких обстоятельствах договоры аренды, заключенные собственниками нежилых помещений, относительно сформированных земельных участков до 01.03.2005г. в силу ст. 413 прекращает свое действие, так как арендодателем может быть лишь собственник, а договоры, заключенные после этой даты, являются ничтожными.

*(В пользу такого подхода свидетельствуют отдельные судебные акты других округов:*

*Постановление ФАС Московского округа от 22.01.2009 по делу № А40-38828/08-149-345.*

*Арбитражный суд, отказывая в удовлетворении заявления о признании недействительным отказа УФРС в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора на земельный участок, отклонил ссылку ООО на пункт 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ, предусматривающий заявительный порядок приобретения земельных участков в общую долевую собственность лиц, поскольку являющийся специальной нормой п. 2 ст. 36 ЗК РФ, касающийся права общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирными домами, содержит отсылку к жилищному законодательству, устанавливающему исключение из общего правила (заявительного порядка). Суд указал на то, что с момента введения в действие ЖК РФ (1 марта 2005 г.) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, подлежащий образом сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет до введения в действие ЖК РФ, переходит бесплатно*

*в общую долевую собственность всех собственников помещений в многоквартирном доме в силу прямого указания закона.*

*Постановление ФАС ПО от 18.03.2008 по делу № А12-10221/07-С25*

*Суд указал, что согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. По мнению суда, из буквального толкования изложенной нормы и ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» следует, что названным ФЗ предусмотрен иной момент возникновения права собственности на земельный участок для лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, - с даты введения в действие ЖК РФ (если на эту дату земельный участок был сформирован) или с момента проведения государственного кадастрового учета земельного участка. В этой связи суд подчеркнул, что с учетом ст. 36 ЖК РФ с момента приобретения помещений в многоквартирном доме их собственники владеют, пользуются земельным участком в силу закона.)*

**6. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, предоставленном прежнему собственнику на праве аренды, у продавца отсутствует право сдачи земельного участка в субаренду.**

Закрытое акционерное общество «ПолиЭК» обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Промышленно-строительная компания «Иликон» о признании недействительным договора субаренды земельного участка от 26.01.2007 года и применении последствий недействительной сделки в виде возврата 641 921 руб. 66 коп., уплаченных за субаренду земельного участка.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 02.03.2009, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009г., исковые требования были удовлетворены. Заключенный между ООО ПСК «Иликон» и ЗАО «ПолиЭК» договор субаренды земельного участка от 26.01.2007г. признан недействительным. Суд применил последствия недействительной сделки, взыскав с ООО ПСК «Иликон» в пользу ЗАО «ПолиЭК» 641 921 руб. 66 коп.

Судами первой и апелляционной инстанций было установлено, что 14.03.2005г. между МУ «Городская недвижимость» (арендодатель) и ООО «ПСК «Иликон» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка №666. С 13.02.2006г. собственником нежилого здания, расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Рабочая, 14, приобретённого по договору купли-продажи от 26.01.2005 г. является ЗАО «ПолиЭК».

26.01.2007г. ООО «ПСК «Иликон» и ЗАО «ПолиЭК» заключили договор субаренды земельного участка общей площадью 9 892 кв.м, расположенный по адресу: г. Белгород, ул. Рабочая, 14.

На основании счёта ООО «ПСК «Иликон» от 30.04.2008г. №5, ЗАО «ПолиЭК» платежным поручением № 122 от 30.04.2008 года перечислило ответчику 641 921 руб. 66 коп.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа согласился с решениями судов обеих инстанций о признании договора субаренды ничтожным и применении последствий в соответствии со следующими нормами.

Согласно п.1 ст.552 ГК РФ и п.1 ст.35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятого под зданием и необходимой для его использования на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний его собственник.

Кассационная инстанция отметила также, что судами верно указано на то, что с момента регистрации права собственности на объект недвижимости (нежилое здание) за истцом, у последнего в силу ст.608 ГК РФ возникла обязанность по уплате арендных платежей собственнику земельного участка, либо управомоченному законом или собственником лицу.

Поскольку в материалах дела отсутствуют надлежащие доказательства подтверждающие то, что ООО «ПСК «Иликон» управомочен законом либо собственником сдавать в аренду названный земельный участок, суды в соответствии со ст.168 ГК РФ правомерно удовлетворили названное требование.

**7. Плательщиками налога на землю признаются организации, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения. При отсутствии вещных прав, перечисленных в названной норме, за фактическое пользование земельным участком может быть взыскано неосновательное обогащение.**

В соответствии с п. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ, с 01.01.2006г.налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Об этом же указано в пункте 1 постановления Пленума от 23.07.2009 № 54 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога».

В п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 Земельного кодекса РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования



земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

До момента государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (или вступления в силу актов, подтверждающих прекращение права постоянного (бессрочного) пользования) у продавца недвижимости, покупатель не может признаваться плательщиком земельного налога.

По изложенным основаниям Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда отменено решение суда первой инстанции (**дело № А08-8404/2008-10**), которым было отказано во взыскании с ООО «Анстрем» неосновательного обогащения в результате использования земельного участка без оформления соответствующих прав и исковые требования удовлетворены.

Ответчик с 13.11.2005г. по 12.12.2006г. пользовался земельным участком площадью 2 495 кв.м., что подтверждается материалами землеустроительного дела на земельный участок под двумя объектами недвижимости, а в период с 12.12.2006г. по 17.10.2008г. пользовался участком площадью 1 891 кв.м. без каких-либо на то правовых оснований в отсутствие заключенного договора аренды, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском. То обстоятельство, что ООО «Анстрем» не вносило плату за земельный участок ни в форме земельного налога, ни в форме арендной платы, ответчик не оспаривал.

Поскольку ответчик не являлся плательщиком земельного налога в соответствии со ст. 388 Налогового кодекса РФ, то ООО «Анстрем», бесплатно пользуясь спорным земельным участком с 01.01.2006 по 17.10.2008, неосновательно сберегло денежные средства. Согласно ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

В соответствии с п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

В период действия Закона «О плате за землю» (до 01.01.2006г.) общество признавалось плательщиком земельного налога, поскольку данный закон не содержал указания на необходимость наличия у него правоустанавливающих документов на землю.

Однако, исковые требования в части взыскания неосновательного обогащения за период с 13.11.2005 по 01.01.2006 в сумме 21 178,81 руб. и

процентов за пользование чужими денежными средствами на указанную сумму не подлежали удовлетворению, поскольку в отношении налоговых платежей администрация г. Белгорода не является надлежащим истцом.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа с данными выводами апелляционного суда согласился.

Судья Девятнадцатого арбитражного  
апелляционного суда

**Л.М. Мокроусова**

Главный специалист отдела анализа  
и обобщения судебной практики,  
законодательства и статистики

**И.С. Кострова**