



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 310-ЭС16-1609

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 июля 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена 30.06.2016.
Определение в полном объеме изготовлено 07.07.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Маненкова А.Н., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в судебном заседании дело по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя Бенедиктова Дмитрия Михайловича (город Воронеж) на решение Арбитражного Воронежской области от 27.05.2015 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 08.12.2015 по делу № А14-987/2015

по иску индивидуального предпринимателя Бенедиктова Дмитрия Михайловича (далее – предприниматель) к Департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – департамент) о взыскании 2 240 932 рублей 91 копейки неосновательного обогащения, 551 493 рублей 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Кузнецов Илья Валерьевич.

Представители сторон, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы вместе с делом, в судебное заседание не явились, что в силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Воронежской области от 27.05.2015 (судья Романова Л.В.) в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2015 (судьи Поротиков А.И., Сухова И.Б., Ушакова И.В.) решение от 27.05.2015 отменено. С департамента в пользу предпринимателя взыскано 2 240 932 рубля 91 копейка неосновательного обогащения, 551 493 рубля 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 08.12.2015 (судьи Леонова Л.В., Солодова Л.В., Нарусов М.М.) постановление от 11.09.2015 отменено, решение от 27.05.2015 оставлено в силе.

Предприниматель, ссылаясь на существенные нарушения судом округа норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции и постановление суда округа отменить, постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25.05.2016 № 310-ЭС16-1609 кассационная жалоба вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что решение суда первой инстанции от 27.05.2015 и постановление суда округа от 08.12.2015 подлежат отмене, постановление суда апелляционной инстанции от 11.09.2015 – оставлению в силе.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в порядке приватизации государственного имущества открытое акционерное общество «Воронежский станкозавод» (далее – ОАО «Воронежский станкозавод»)

приобрело право собственности на объекты недвижимости литер СС, п/СС, площадью 292,4 кв. м, кадастровый номер 36:34:02:00-00-00:00:5903:2001-227-116 и литер РР, площадью 317,8 кв. м, кадастровый номер 36:34:02:00-00-00:00:5903:2001-227-114.

В последующем право собственности на указанные объекты по ряду сделок перешло к Кузнецову И.В., что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним от 09.07.2013 № 01/004/2013-18903 и № 01/004/2013-18904, составленными Управлением Росреестра по Воронежской области.

Кузнецовым И.В. и департаментом 01.02.2012 заключен договор купли-продажи № 2932/12з расположенного по адресу: город Воронеж, проспект Труда, 48 земельного участка площадью 12 575 кв. м, занятого объектами недвижимости, принадлежащими Кузнецову И.В. на праве собственности.

Согласно пункту 2.1. договора купли-продажи стоимость земельного участка определена департаментом в сумме 3 485 895 рублей 63 копейки (49 798 509 рублей кадастровая стоимость) x 1% (налоговая ставка) x 7 (кратность ставки земельного налога).

По чеку-ордеру от 06.02.2012 Кузнецовым И.В. департаменту перечислена указанная сумма выкупа в размере 3 485 895 рублей 63 копейки по договору купли-продажи от 01.02.2012.

Считая, что при выкупе земельного участка покупатель произвел переплату установленной законом выкупной цены, Кузнецов И.В. по договору уступки прав (цессии) от 06.04.2012 уступил предпринимателю требование о взыскании излишне уплаченной суммы в размере 2 240 932 рубля 90 копеек, который обратился в суд с исковым заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал, что право на выкуп по льготной цене земельного участка, занятого зданиями и сооружениями, принадлежащими гражданину, определяется правилом абзаца пятого пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), не подлежащего применению к спорным правоотношениям, поскольку право собственности на объекты недвижимости возникло у Кузнецова И.В. по договору купли-продажи от 26.03.2010 после вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Основания для применения правил абзаца второго того же пункта Закона № 137-ФЗ суд также признал отсутствующими ввиду того, что собственник ранее приватизированных объектов не обладает статусом индивидуального предпринимателя.

Суд первой инстанции посчитал обоснованным расчет цены выкупа, указанной в пункте 2.2 договора в размере 3 485 895 рублей 63 копейки, на основании пункта 2 статьи 2 Закона № 137-ФЗ и Закона Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области».

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что ОАО «Воронежский станкозавод», равно как и прочие

собственники, предшествовавшие нынешнему правообладателю приватизированного имущества, имели право на выкуп земельного участка по льготной цене, значит такое право в полном объеме перешло к гражданину Кузнецову И.В.

Признав, что требования о возврате переплаты по договору купли-продажи земельного участка от 01.02.2012 № 2932/12з правомерно перешли к истцу по договору уступки требования, суд апелляционной инстанции удовлетворил иск.

Суд округа не согласился с выводами суда апелляционной инстанции, указав в постановлении следующее.

Из смысла статей 382, 384 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) следует, что замена кредитора возможна только по обязательству, существующему на момент заключения соглашения об уступке права (требования), и только в отношении прав (требований), возникших к моменту заключения этого соглашения.

Поскольку отсутствует соглашение сторон о наличии переплаты, или судебный акт, на основании которого договор купли-продажи был признан недействительным, то и отсутствует само право (требования) о возврате переплаты.

Признав, что договор цессии от 06.04.2012 не порождает право истца заявить требование по взысканию с ответчика излишне уплаченных сумм, суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

Между тем судом первой инстанции и судом округа не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ, действовавшей до 30.10.2007) при продаже в соответствии с правилами, установленными статьей 36 ЗК РФ, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определялась в льготном порядке, установленном пунктами 2 и 3 данной статьи.

При этом Закон № 137-ФЗ не дифференцировал порядок определения размера выкупной цены за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, при его продаже любому собственнику зданий, строений, сооружений по правилам статьи 36 ЗК РФ.

Федеральным законом от 24.07.2007 № 212-ФЗ статья 2 Закона № 137-ФЗ изложена в новой редакции, вступившей в действие 30.10.2007.

Так, согласно абзацам 2 и 5 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ, в редакции, действовавшей на момент заключения договора купли-продажи земли, в соответствии с пунктом 1 до 1 июля 2012 года осуществляется 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 (абзац 2 пункта 1 статьи 2);

гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность (абзац 5 пункта 1 статьи 2).

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации 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.

В силу пункта 2 статьи 2 Закона № 137-ФЗ до 01.07. 2012 лица, не указанные в пункте 1 настоящей статьи и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами Российской Федерации. Пунктом 2 статьи 16 Закона Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» лица, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных в городе Воронеже на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене в размере семикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

При принятии решения суд первой инстанции исходил из того, что гражданин приобрел право на объекты недвижимости по договору купли-продажи от 26.03.2010. На момент заключения этого договора он не являлся предпринимателем, поэтому норма абзаца 2 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ на него не распространяется. Суд счел, что по правилам абзаца 5 гражданин также не вправе претендовать на льготную стоимость земельного участка, поскольку объект недвижимости, расположенный на спорном земельном участке, он приобрел после вступления в силу ЗК РФ.

Между тем, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.04.2009 № 14649/08 был сформулирован правовой подход к применению положений пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ, согласно которому действие данной нормы распространяется на собственников строений, зданий, сооружений, находившихся ранее в государственной или муниципальной собственности.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации признал, что покупатель, получивший объекты недвижимости, ранее приватизированные иным лицом, относится к категории собственников, для которых действует льготная цена выкупа земельного участка в силу пункта 1 статьи 2 Закона

№ 137-ФЗ, поскольку здания на спорном земельном участке ранее были приобретены именно в процессе приватизации государственного имущества.

При этом для приобретения собственником такого объекта недвижимости земельного участка по льготной цене, установленной пунктом 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ, достаточно установить факт отчуждения недвижимого имущества в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий.

В Определении от 01.10.2009 № 1129-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Арбитражного суда Липецкой области о проверке конституционности пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Определение от 01.10.2009 № 1129-О-О) Конституционный Суд Российской Федерации указал, что критерием применения льготного режима выкупа земельного участка является субъект гражданского оборота либо правовая судьба объекта недвижимости и отметил следующее.

Из содержания пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ следует, что субъектами применения льготного порядка расчетов за приватизируемые земельные участки выступают собственники зданий, строений, сооружений, находившихся ранее в государственной или муниципальной собственности.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации также указал на то, что Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 09.04.2009 № 14649/08, признав, что для приобретения земельного участка по льготной цене, установленной пунктом 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ, достаточно установить факт отчуждения недвижимого имущества в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий, исходил из буквального толкования пункта 1 статьи 2 Закона № 137, из которого не следует, что субъектом приобретения земельного участка по льготной цене является первый приобретатель недвижимости и признал, что данная правовая позиция, являясь формой толкования закона, устраняет имевшую место неопределенность оспариваемого законоположения.

Кроме того, ограничительное толкование положения пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ привело бы - в нарушение закрепленного в статье 19 Конституции Российской Федерации принципа равенства - к неравному подходу по отношению к собственникам недвижимого имущества как субъектам права, находящимся в равном положении. По смыслу данного законоположения и с учетом преследуемых законодателем общих целей правового регулирования, любой собственник недвижимого имущества, выкупленного у государственного или муниципального образования, имеет право на приобретение в собственность земельного участка на льготных условиях - независимо от того, приобрел ли он недвижимость непосредственно при приватизации или в результате последующих сделок (пункт 3 Определения от 01.10.2009 № 1129-О-О).

В связи с изложенным Судебная коллегия полагает, что физическое лицо при приобретении им на основании гражданско-правовой сделки недвижимого имущества, которое ранее было отчуждено в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий, наряду с коммерческими

организациями и индивидуальными предпринимателями, также является субъектом права выкупа земельного участка по льготной цене на основании абзаца 2 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ.

Иное толкование нормы пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ может привести к тому, что коммерческие организации и предприниматели будут находиться в более выгодном положении по сравнению с гражданами, не имеющими статуса индивидуального предпринимателя.

При этом суд апелляционной инстанции обоснованно указал, что норма абзаца 2 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ не конкурирует с правилом абзаца 5 пункта 1 той же статьи, а дополняет ее, устанавливая для граждан право выкупить земельный участок по льготной цене в иных случаях, не подпадающих под действие абзаца 2.

Судами установлено и лицами, участвующими в деле, не оспаривается, что объекты недвижимости, расположенные на спорном земельном участке, были из государственной собственности в порядке приватизации в соответствии с Планом приватизации, утвержденным решением Комитета по управлению государственным имуществом Воронежской области № 413 от 23.10.1992, что подтверждается также выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.07.2013 № 36/03/2013-32785.

Право собственности на указанные объекты, ранее возникшее у ОАО «Воронежский станкозавод», в последующем перешло к открытому акционерному обществу «Воронежский инструментальный завод», затем к обществу с ограниченной ответственностью «Воронежский станкоинструментальный завод», которое распорядилось им в пользу Кузнецова И.В., что подтверждается также выписками Управления Росреестра по Воронежской области от 09.07.2013 № 01/004/2013-18903, от 09.07.2013 № 01/004/2013-18904 и свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 19.04.2010.

Согласно норм статьи 35 ЗК РФ, статей 217, 552 ГК РФ, в редакциях, действовавших на момент возникновения спорных отношений, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к покупателю переходит право на соответствующую часть земельного участка, занятую зданием, строением, сооружением и необходимую для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Руководствуясь приведенными нормами права, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что к приобретателю приватизированных объектов недвижимости переходит право приватизации земельных участков по льготной цене, распространяясь тем самым не только на первых собственников указанных зданий, строений и сооружений, но и на последующих, ставших собственниками данных зданий, строений, сооружений по договору купли-продажи или в результате иных сделок при переходе прав на данные объекты недвижимости.

Поскольку общество с ограниченной ответственностью «Воронежский станкоинструментальный завод», равно как и прочие собственники, предшествовавшие нынешнему обладателю приватизированного имущества, имели право на выкуп земельного участка по льготной цене, гражданин Кузнецов И.В. также имеет данное право на основании абзаца 2 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции неправильно применены пункт пункта 2 статьи 2 Закона № 137-ФЗ и Закона Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области».

В соответствии с пунктом 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Законом о введении в действие ЗК РФ, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 01.10.2009 № 1129-О-О также содержится ссылка на императивную норму пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

Пунктом 3 статьи 39.4 ЗК РФ, введенной в действие Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ с 01.03.2015, также предусмотрено, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Поскольку размер выкупной стоимости земельного участка на момент заключения договора № 2932/12з земельного участка должен быть определен в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ в пределах 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, что составляет 1 244 962 рубля 73 копейки, установление в договоре выкупной цены сверх установленной Федеральным законом цены в части 2 240 932 рублей 90 копеек противоречит пункту 1 статьи 422 ГК РФ и пункту 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ.

Кузнецов И.В. является собственником недвижимого имущества и в силу действовавшей в момент заключения сделки статьи 36 ЗК РФ обладал исключительным правом на приобретение земельного участка в собственность. Учитывая обязанность департамента заключить спорный договор и императивный характер указанной нормы, при ее соблюдении выкуп земельного участка должен был осуществляться именно по такой цене.

Требование истца по настоящему делу направлено на взыскание денежной суммы, уплаченной сверх цены, определяемой в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 2 Закона № 137-ФЗ.

Суд апелляционной инстанции установил факт уплаты истцом спорной суммы 06.02.2012 и с учетом предъявления иска в суд 30.01.2015 отклонил заявление ответчика о пропуске срока исковой давности для защиты права, исчислив начало течения срока давности со дня уплаты (статьи 195,196, пункт 1 статьи 200, 201 ГК РФ).

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции правомерно удовлетворил иск о взыскании 2 240 932 рублей 91 копейки неосновательного обогащения и 551 493 рублей 59 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, руководствуясь статьями 1102, 1103, пунктом 2 статьи 1107 ГК РФ и правилами статьи 395 ГК РФ.

Судебная коллегия считает необоснованным вывод суда округа об отсутствии у предпринимателя права требования возврата спорной суммы на основании договора от 06.04.2012 по следующим мотивам.

Суд округа указал, что замена кредитора возможна только по обязательству, существующему на момент заключения соглашения об уступке права (требования), и только в отношении прав (требований), возникших к моменту заключения этого соглашения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Из данного пункта следует установленная законом возможность перехода (передачи) права, возникшего на основании обязательства, от одной стороны обязательства третьему лицу.

Статья 383 ГК РФ не допускает переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью.

Согласно статье 388 ГК РФ уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору. Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника.

В силу статьи 390 ГК РФ при уступке прав первоначальный кредитор (цедент) отвечает перед новым (цессионарием) за действительность уступленного им требования, но не отвечает за его исполнимость, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

В пункте 1.1 договора уступки права требования от 06.04.2012 стороны согласовали условие о том, что цедент уступает, а цессионарий принимает право требования в полном объеме по возврату переплаты по договору купли-продажи земельного участка от 01.02.2012 № 2932/12з, заключенного между Кузнецовым И.В. и департаментом, в размере 2 240 932 рубля 91 копейка,

образовавшейся в результате незаконного расчета департаментом выкупной стоимости с применением 7-кратной ставки земельного налога от кадастровой стоимости земельного участка и неприменении льготной цены выкупа, предусматривающей применение коэффициента 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Оснований для признания данного соглашения недействительным или не заключенным не имеется.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по рассмотрению экономических споров Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции и постановление суда округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятое с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, а постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Воронежской области от 27.05.2015
постановление Арбитражного суда Центрального округа от 08.12.2015 по делу № А14-987/2015 отменить.

Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2015 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

А.Н. Маненков

Судья

Н.С. Чучунова