Отдельные положения Обзора практики рассмотрения ФАС Московского округа дел, связанных с применением законодательства о земле

Акционерному обществу отказано в государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, поскольку юридические лица, имеющие земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, обязаны переоформить это право на право аренды или приобрести земельные участки в собственность.

Акционерное общество обратилось с иском к Управлению Федеральной регистрационной службы по Московской области (регистрирующий орган) о признании отказа в государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок незаконным и необоснованным и обязании регистрирующего органа произвести государственную регистрацию прав на земельный участок.

Решением суда заявленные требования удовлетворены в связи с тем, что судебным актом по другому делу установлен факт постоянного (бессрочного) пользования акционерного общества как правопреемника совхоза спорным земельным участком.

Постановлением апелляционного суда решение отменено. Суд апелляционной инстанции исходил из того, что до введения в действие Земельного кодекса РФ ни гражданским, ни земельным законодательством не было предусмотрено норм, обусловливающих возникновение права постоянного (бессрочного) пользования установлением наличия каких-либо фактов.

Установленный решением по другому делу факт не имеет юридического значения для возникновения права постоянного (бессрочного) пользования, так как основания возникновения данного права не подлежат установлению в порядке особого производства.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами апелляционного суда в связи со следующим. Согласно абз. 1 п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 27 23.07.10 16:44

№ 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» юридические лица (за исключением указанных в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ) обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ (Федеральным законом от 27.12.2009 № 342-ФЗ срок переоформления продлен до 1 января 2012 г.).

При этом в соответствии со ст. 20 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возникшее у юридических лиц до введения в действие данного Кодекса, сохраняется за правообладателями (п. 3), которые не вправе распоряжаться этими земельными участками (п. 4).

Согласно п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В Определении Конституционного Суда РФ от 25.12.2003 № 512-О обращается внимание на то, что указание в п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на возможность юридического лица по своему желанию приобрести земельный участок в собственность или использовать его на правах арендатора (после соответствующего переоформления), при том что в соответствии с п. 3 ст. 20 ЗК РФ за ним сохраняется право постоянного (бессрочного) пользования этим участком, свидетельствует о предоставлении права выбора самому юридическому лицу и отсутствии какого-либо произвольного ограничения свободы в заключении договора.

Наличие права постоянного бессрочного пользования земельным участком (п. 3 ст. 20 ЗК РФ) предоставляет заявителю возможность по своему желанию приобрести земельный участок в собственность или использовать его на правах арендатора после соответствующего переоформления в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ, что соответствует конституционно-правовому смыслу названной нормы, указанному в Определении КС РФ № 512-О. При этом заявитель вправе обратиться в УФРС по Московской области за регистрацией уже переоформленных прав.

(По материалам постановления ФАС МО от 30.06.2008 № КГ-А41/5071-08 по делу № А41-К2-6854/07)

Земли общего пользования в городах, поселках, сельских населенных пунктах не подлежат передаче в частную собственность, поскольку служат потребностям всех проживающих в данном населенном пункте.

Садоводческое некоммерческое товарищество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения администрации муниципально-

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 28 23.07.10 16:44

го района об отказе в предоставлении в собственность СНТ земельного участка. При рассмотрении дела судами установлено, что согласно представленному СНТ откорректированному генплану площадь земель, относящихся к имуществу общего пользования товарищества, составляет 1620 кв. м, на которых расположены: дорога между участками с основным и запасным выездами, территория под трансформаторной подстанцией, шахтным колодцем, площадкой для мусоросборников, помещением для хранения противопожарного инвентаря, площадкой для дома сторожа.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что в силу п. 2 ст. 28 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Вместе с тем земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии со ст. 15 ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота либо ограниченным в обороте, не могут предоставляться в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В соответствии с п. 12 ст. 85 ЗК РФ не подлежат приватизации земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами. Земли общего пользования в городах, поселках и сельских населенных пунктах состоят в том числе из земель, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные). Вышеуказанные земли не подлежат передаче в частную собственность и служат удовлетворению потребностей всех проживающих в данном населенном пункте.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию судов нижестоящих инстанций, отметив, что представленный заявителем генеральный план застройки СНТ свидетельствует о том, что спорный земельный участок представляет собой проезд и проход не только к территории садового товарищества, но и к населенному пункту, т.е. является участком общего пользования.

(По материалам постановления ФАС МО от 19.06.2008 № КГ-А41/5061-08 по делу № А41-К1-13898/07)

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 29 23.07.10 16:44

Нахождение земельного участка в охранной зоне памятников истории и культуры само по себе не является основанием для отказа собственнику здания в выкупе земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, однако возлагает на него обязанность по соблюдению установленного режима использования охранных зон.

Акционерное общество обратилось к Департаменту земельных ресурсов г. Москвы с заявлением о признании незаконным отказа ответчика в предоставлении в собственность общества земельного участка.

Общество мотивировало свои требования тем, что является собственником объекта недвижимого имущества, расположенного на спорном земельном участке, находящемся в пределах охранной зоны памятника истории и культуры, и потому обладает исключительным правом на приобретение в собственность указанного земельного участка, занимаемого обществом по договору аренды.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены.

При этом суды исходили из того, что действующим законодательством не предусмотрен запрет на предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в пределах охранных зон памятников истории и культуры.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения в связи со следующим. Согласно п. 1 ст. 36 ЗК 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. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

В п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указывается, что рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным. Кроме того, в указанном пункте обращается внимание на то, что при рассмотрении споров, связанных с понуждением к заключению договора купли-продажи земельного участка, следует учитывать, что такой договор заключается в порядке, предусмотренном ст. 445 ГК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 30 23.07.10 16:44

Согласно п. 2.2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 24.07.2007) собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков — до или после дня вступления в силу ЗК РФ.

Таким образом, акционерному обществу как собственнику расположенных на земельном участке зданий в силу ст. 36 ЗК РФ предоставлено исключительное право на приватизацию (выкуп) спорного земельного участка, необходимого для эксплуатации недвижимости. При этом порядок обеспечения выполнения требований особого правового режима, связанных с нахождением участка в пределах охранной зоны, установлен нормами специального законодательства об охране объектов культурного наследия и не обусловлен основаниями возникновения прав на земельный участок.

Суды обеих инстанций обоснованно исходили из того, что обязанность собственника по соблюдению требований, связанных с нахождением земельного участка в пределах охранной зоны, возникает в силу прямого указания закона, а поэтому необходимость включения специальных требований использования земельного участка в договор купли-продажи отсутствует.

(По материалам постановления ФАС МО от 18.12.2008 № КГ-А40/10452-08 по делу № А40-2962/08-146-19)

Условием применения цены выкупа земельного участка в размере, установленном ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», является наличие на земельном участке здания (строения, сооружения).

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением к местной администрации о признании незаконным решения главы администрации в части продажи обществу земельного участка по рыночной цене, но не ниже кадастровой, а также об обязании администрации подготовить договор купли-продажи этого земельного участка по цене, рассчитанной на основании положений ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Требования мотивированы тем, что при принятии оспариваемого решения цена спорного земельного участка установлена равной рыночной со ссылкой на п. 4 ст. 12 закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», в то время как цена спорного земельного участка должна была определяться в соответствии со ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и ст. 36 ЗК РФ, т.е. по цене десятикратного размера земельного налога за единицу площади земельного участка на начало текущего календарного года.

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 31 23.07.10 16:44

Решением арбитражного суда заявленные требования удовлетворены в полном объеме. Суд первой инстанции основывался на применении п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции, действовавшей на момент обращения общества к ответчику, в соответствии с которым юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2008 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

Суд первой инстанции посчитал, что ответчиком не представлено достаточных оснований для применения к рассматриваемым правоотношениям ч. 4 ст. 12 закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» об установлении цены земельного участка в размере, равном рыночной стоимости земельного участка, поскольку данный порядок является общим, тогда как в отношении испрашиваемого земельного участка предусмотрены специальные условия приобретения земли в частную собственность.

В апелляционном порядке решение не обжаловалось. Суд кассационной инстанции решение отменил, в удовлетворении заявления общества отказал в связи со следующим. При рассмотрении дела судом первой инстанции установлено, что спорный земельный участок принадлежит обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования и был предоставлен под строительство автозаправочной станции, однако строительство осуществлено не было.

Согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции, действовавшей на момент обращения общества к ответчику, юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2008 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

По смыслу ст. 36 ЗК РФ право на приобретение в собственность земельных участков имеют не только лица, владеющие на праве собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении зданием, строением, сооружением, расположенном на приобретаемом земельном участке, но и лица, обладающие правом постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки.

В п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ разъяснено, что при определении цены земельного участка по договору купли-продажи, заключенному в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка. В соответствии с п. 1 ст. 2 указанного Закона при продаже в соответствии с правилами, установленными ст. 36 ЗК РФ, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений стоимость таких земельных участков определяется в порядке, установленном п. 2 и 3 указанной статьи. Таким образом, необходимым условием для применения этого

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 32 23.07.10 16:44

порядка определения цены является наличие на земельном участке здания, строения, сооружения.

Между тем, как установлено судом первой инстанции, общество не имеет в собственности зданий, строений, сооружений, расположенных на спорном земельном участке, и соответственно отсутствуют основания для применения п. 2 и 3 (в части определения цены земельного участка) ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Учитывая, что федеральными законами и законами Московской области не предусмотрен иной порядок определения цены для земельных участков, на которых отсутствуют здания, строения, сооружения, применение администрацией указанной выше нормы права при определении цены спорного земельного участка не противоречит законодательству Российской Федерации и не нарушает прав и законных интересов заявителя.

(По материалам постановления ФАС МО от 28.04.2008 № КГ-А41/3044-08 по делу № А41-К2-10493/07)

Внесение земельных паев в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества, создаваемого в результате реорганизации совхоза (колхоза), влечет переход прав на земельные доли и выделяемый на их основании земельный участок к обществу.

Ю. и П.А. обратились в арбитражный суд с исковым заявлением к ЗАО и Управлению Федеральной регистрационной службы о признании частично недействительным зарегистрированного права собственности ЗАО на земельный участок и обязании Управления Федеральной регистрационной службы внести изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество путем исключения записи о государственной регистрации права собственности ЗАО на земельный участок.

Иск мотивирован тем, что Ю. и П.А. являются акционерами ЗАО и считают себя (со ссылкой на выданные им на основании решения малого совета Раменского городского совета народных депутатов от 28.01.1993 № 19/2 «О предоставлении земельных участков в собственность коллективу АО» свидетельства от 27.01.1995 о праве собственности на земельные доли) собственниками земельных долей по 2,45 га каждая, входящих составной частью в общий земельный массив ЗАО, которые ими в уставный капитал акционерного общества не вносились. При регистрации права ответчика на земельный участок нарушены их права собственников на земельный участок общей площадью 4,9 га, находящийся в общей коллективно-долевой собственности.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.11.2007 по делу № А41-К1-13951/07 в удовлетворении исковых требований отказано. Суд первой инстанции исходил из того, что истцы распорядились своими земельными долями при реорганизации совхоза путем внесения их в качестве учредитель-

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 33 23.07.10 16:44

ного взноса в уставный капитал вновь создаваемого акционерного общества, в связи с чем общество приобрело право на указанные земельные доли.

Арбитражный апелляционный суд постановлением оставил без изменения и поддержал выводы суда первой инстанции. ЗАО было создано в процессе реорганизации совхоза на основании Указа Президента РСФСР от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» и Постановлений Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса». Согласно указанным правовым актам совхозы и колхозы обязаны были до 1 января 1993 г. провести реорганизацию и привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности», другими законодательными актами, перерегистрироваться в установленном порядке. При этом члены реорганизуемых хозяйств наделялись земельными паями (долями). Наделение земельной долей члена реорганизуемого хозяйства одновременно предусматривало использование им этой доли одним из способов, предусмотренных действовавшим законодательством.

В соответствии с п. 10 Постановления Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 владелец земельного пая обязан подать заявление во внутрихозяйственную комиссию и указать в нем одну из форм использования своего пая: получение на сумму пая земли и средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий; передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество; передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив; продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству.

Общим собранием трудового коллектива совхоза «Пламя» принято решение о приватизации данного совхоза и реорганизации его в АОЗТ. В соответствии с п. 2.2, 4.8 устава АОЗТ, зарегистрированного постановлением администрации Раменского района, его учредителями являются работники бывшего совхоза и Комитет по управлению государственным имуществом; право владения, пользования и распоряжения имуществом и землей принадлежит обществу. Учредители не обладают обособленными правами на отдельные объекты имущества и земли.

В число акционеров данного общества вошли также Ю., П.А., которые на момент реорганизации совхоза работали в совхозе. Учредительные документы общества Ю. и П.А. в установленном законом порядке не оспаривались.

Судами обоснованно отклонены доводы истцов о том, что до настоящего времени они являются владельцами земельных долей, поскольку эти доли не были внесены ими в уставный капитал ЗАО ни при реорганизации совхоза, ни позднее, поскольку документально не подтверждено, что истицы воспользовались иным предусмотренным законом способом распоряжения принадлежащими им земельными долями.

В соответствии с п. 6.1 устава АОЗТ общество является собственником земельных угодий, скота, основных и оборотных средств, находящихся на балансе сов-

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 34 23.07.10 16:44

хоза на момент организации; члены совхоза, в том числе Ю. и П.А., распорядились своими земельными паями путем внесения их в уставный капитал АОЗТ; вновь созданное общество с момента реорганизации совхоза приобрело право собственности в отношении переданных ему земельных паев, а бывшие члены совхоза стали его акционерами.

В силу ст. 14 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» имущество, созданное за счет вкладов учредителей, а также произведенное и приобретенное хозяйственным обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности. Согласно п. 1 ст. 66, ст. 213 ГК РФ имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности; коммерческие организации являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами).

(По материалам постановления ФАС МО от 15.09.2008 № КГ-А41/5553-08 по делу № А41-К1-13951/07)

Собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, имеют преимущественное право выкупа или аренды земельного участка только в отношении той его части, которая необходима для использования (эксплуатации) объекта недвижимости.

Закрытое акционерное общество обратилось с заявлением к префектуре административного округа г. Москвы и Департаменту земельных ресурсов г. Москвы о признании незаконным бездействия префектуры, выразившегося в неоформлении распорядительного акта о предоставлении акционерному обществу как собственнику объекта недвижимости в краткосрочную аренду земельного участка, необходимого для его эксплуатации, в соответствии с протоколом заседания окружной комиссии по вопросам имущественно-земельных отношений и градостроительству.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявления отказано по мотиву отсутствия доказательств, подтверждающих, что для эксплуатации торгового павильона площадью 28,8 кв.м необходим земельный участок площадью 143 кв.м.

Кассационная инстанция признала вывод о недоказанности заявителем необходимости в аренде земельного участка именно площадью 143 кв.м соответствующим требованиям ст. 33, 36 ЗК РФ, по смыслу которых собственник здания, строения, сооружения приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования. Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в со-

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 35 23.07.10 16:44

ответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Доводы заявителя о том, что ранее акционерному обществу был предоставлен в аренду земельный участок именно площадью 143 кв.м, отклонены судом, поскольку ранее земельный участок предоставлялся для целей реконструкции торгового павильона, в то время как в настоящее время акционерное общество ставит вопрос о его аренде для целей эксплуатации торгового павильона.

(По материалам постановления ФАС МО от 07.02.2006 № КГ-А40/77-06 по делу № А40-36562/05-94-293)

Понуждение собственника недвижимости, расположенной на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, освободить земельный участок нарушает его исключительное право на оформление землепользования для целей эксплуатации объекта недвижимости.

Департамент земельных ресурсов г. Москвы обратился с иском к обществу с ограниченной ответственностью об обязании освободить земельный участок. Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Постановлением апелляционного суда указанное решение отменено, иск удовлетворен со ссылкой на истечение срока действия договора краткосрочной аренды земельного участка. Кассационная инстанция не согласилась с выводами апелляционного суда и посчитала возможным оставить в силе решение суда первой инстанции как содержащее правильный по существу вывод в отношении заявленного требования об освобождении земельного участка по указанным истцом основаниям.

Суд кассационной инстанции указал на то, что в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ исключительное право на приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Принимая решение об обязании ответчика освободить земельный участок, апелляционный суд не учел наличие зарегистрированного права собственности ответчика на строение, возведенное на спорном земельном участке, предназначенном для эксплуатации данного строения. В связи с этим обязание ответчика освободить земельный участок нарушает его права как собственника недвижимого имущества и лишает его установленного ст. 36 ЗК РФ исключительного права на оформление землепользования для целей эксплуатации объекта недвижимости.

(По материалам постановления ФАС МО от 09.01.2007 № КГ-А40/12954-06 по делу № А40-27805/06-49-232)

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 36 23.07.10 16:44

Нарушение установленных законом ограничений режима использования земельного участка при предоставлении его в аренду является основанием для признания договора аренды недействительным.

В интересах Министерства природных ресурсов РФ прокурор обратился с иском к администрации сельского округа, обществу с ограниченной ответственностью и управлению имущественных отношений муниципального района о применении последствий недействительности договора аренды земельного участка со ссылкой на его несоответствие природоохранному законодательству в виде обязания общества освободить, а администрации — принять земельный участок.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении иска отказано. Суды исходили из того, что на момент заключения оспариваемого договора границы охранной зоны государственного природного национального парка не были определены, в связи с чем несостоятельны доводы прокурора о нарушении режима разрешенного использования и режима охранной зоны вследствие предоставления земельного участка в аренду.

Суд кассационной инстанции не согласился с указанными судебными актами. Принимая решение об удовлетворении иска, кассационная инстанция указала на ошибочность выводов судов, поскольку границы национального природного парка были утверждены и неоднократно уточнялись, а материалами дела подтверждено нахождение земельного участка, переданного в аренду по оспариваемому договору, в составе земель парка. В нарушение требований п. 2 Указа Президента РФ от 16.12.1993 № 2144 «О федеральных природных ресурсах» оспариваемый договор заключен без согласия уполномоченного представителя Российской Федерации, что противоречит положениям ст. 608 ГК РФ. В соответствии с п. 2 ст. 15 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» на территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка, в том числе строительство и эксплуатация хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием национальных парков. В нарушение данных требований земельный участок по оспариваемому договору предоставлен обществу для размещения производственной базы.

(По материалам постановления ФАС МО от 17.07.2007 № КГ-А41/5356-07-П по делу № А41-К1-16242/03)

Доля в праве аренды на земельный участок не может являться объектом аренды.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось с иском к Департаменту земельных ресурсов г. Москвы о признании незаключенным договора долгосрочной аренды земельного участка общего (без выделения в натуре) пользования.

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 37 23.07.10 16:44

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, договор аренды земельного участка признан незаключенным по мотиву несогласованности условия об объекте аренды, а также отсутствия госрегистрации договора.

Суд кассационной инстанции признал удовлетворение иска законным по следующим основаниям. В соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор — незаключенным.

Условиями подписанного сторонами договора предусмотрен в качестве объекта аренды земельный участок общей площадью около 3818 кв. м, в отношении которого установлено $^{14}/_{100}$ доли в праве пользования, что не соответствует требованиям, установленным ст. 607 ГК РФ, согласно которой в аренду могут передаваться земельные участки и другие обособленные природные объекты, а не доли в праве аренды на них.

В соответствии с п. 3 ст. 36 ЗК РФ в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

(По материалам постановления ФАС МО от 30.07.2007 № КГ-А40/6832-07П по делу № А40-82631/05-1-451)

Лица, владеющие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду даже при наличии согласия собственника участка.

Заместитель прокурора обратился с иском к федеральному государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования и обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязания общества передать учреждению земельный участок.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен. Суды исходили из того, что земельный участок, переданный в аренду, принадлежит учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования, в связи с чем договор аренды в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожным как несоответствующий требованиям ст. 20 ЗК РФ.

Суд кассационной инстанции признал удовлетворение иска по указанным основаниям законным.

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 38 23.07.10 16:44

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством. Пунктом 4 ст. 20 ЗК РФ установлено, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться данными земельными участками. Таким образом, судами правомерно отклонены возражения ответчиков о применении Федерального закона от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании», Закона РФ от 10.07.1992 № 3266-1 «Об образовании», согласно которым высшие учебные заведения вправе выступать в качестве арендатора и (или) арендодателя имущества, а также ст. 270 ГК РФ, в силу которой лицо, которому участок предоставлен в постоянное пользование, вправе с согласия собственника участка передавать этот участок в аренду.

(По материалам постановления ФАС МО от 07.12.2007 № КГ-А40/10977-07 по делу № А40-7056/07-41-74)

Земельный участок под многоквартирным домом не может быть предоставлен публично-правовым образованием третьему лицу, поскольку это нарушает интересы собственников помещений.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось с заявлением о признании незаконным отказа Федеральной регистрационной службы в государственной регистрации договора аренды земельного участка и с требованием об обязании произвести государственную регистрацию договора аренды земельного участка в срок не более десяти дней.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования оставлены без удовлетворения со ссылкой на то, что действующее законодательство не предусматривает возможности договора аренды земельного участка под многоквартирным жилым домом.

Суд кассационной инстанции признал отказ в удовлетворении заявления законным, указав следующее. В соответствии с п. 2 ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников поме-

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 39 23.07.10 16:44

щений в многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, если он сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет. Если земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное этим собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка. 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.

(По материалам постановления ФАС МО от 16.06.2008 № КГ-А40/5048-08 по делу № А40-46314/07-119-155)

Неиспользование арендатором в течение трех лет земельного участка, предоставленного для строительства, является основанием для расторжения судом договора аренды.

Департамент земельных ресурсов г. Москвы обратился с иском к обществу с ограниченной ответственностью о расторжении договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства филиала терминала с гостиницей и торговым комплексом, со ссылкой на неосвоение ответчиком земельного участка.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен по мотиву невыполнения ответчиком обязанностей по разработке и утверждению проекта, осуществлению строительства объекта.

Кассационная инстанция оставила указанные судебные акты без изменения по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия не определены — в соответствии с назначением имущества.

Согласно подп. 4 п. 2 ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 40 23.07.10 16:44

освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Поскольку судами установлено неосуществление ответчиком в течение трех лет строительства на выделенном для этого земельном участке при отсутствии оснований для вывода о невозможности освоения земельного участка в течение данного срока, расторжение договора является законным, соответствует п. 2 ст. 450 ГК РФ.

(По материалам постановления ФАС МО от 29.05.2008 № КГ-А40/3158-08 по делу № А40-42935/07-41-366)

Заместитель председателя ФАС МО **А.М. Губин**,
председатель четвертого судебного состава **Л.В. Завирюха**,
председатель пятого судебного состава **Е.А. Зверева**,
председатель шестого судебного состава **С.В. Волков**,
начальник отдела судебной практики, учета и статистики **Н.А. Белева**

Loaded: 19-04-2024 PMt 21:45:20
fm_2_p_027-041.indd 41 23.07.10 16:44