

Об оспаривании нормативного правового акта

РАСПОРЯЖЕНИЕ ПУБЛИЧНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа
Постановление
Дело № А21-3746/2007
г. Санкт-Петербург, 21 января 2008 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе: председательствующего Грачевой И.Л., судей Кадулина А.В. и Коняевой Е.В., при участии от общества с ограниченной ответственностью «Данор» Середы К.В. (доверенность от 07.05.2007),

рассмотрев 16.01.2008 в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации Советского городского округа Калининградской области на решение Арбитражного суда Калининградской области от 13.11.2007 по делу № А21-3746/2007 (судьи Залужная Ю.Д., Шкутко О.Н., Гурьева И.Л.),

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Данор» (далее — ООО «Данор») обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением о признании недействующим с момента издания абзаца 3 пункта 2 постановления главы администрации Советского городского округа Калининградской области (далее — администрация) от 20.04.2007 № 451 «О предоставлении ООО «Данор» земельного участка в собственность для эксплуатации нежилых зданий и строений, используемых под производственную базу, по ул. А. Невского».

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены предприниматели Кудрявцева Анна Анатольевна, Ломтадзе Зураб Джамалович, Прокофьева Лариса Ивановна, негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Советская автомобильная школа Калининградского регионального совета Российской оборонной спортивно-технической организации — Советская автошкола РОСТО» (далее — Советская автошкола РОСТО), Славское государственное районное дорожное предприятие «Райавтодор» (далее — Славский автодор).

Решением от 13.11.2007 оспариваемое постановление признано не соответствующим статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации и недействующим в части обременения земельного участка площадью 623 кв. м правом свободного прохода и проезда собственников недвижимого имущества соседних земельных участков (Кудрявцевой А.А., Ломтадзе З.Д., Славского автодора, акционерного общества открытого типа «Совстроймонтаж», именуемого далее — АООТ «Совстроймонтаж») и третьих лиц (абзац 3 пункта 2).

В кассационной жалобе администрация просит отменить названный судебный акт и направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права.

В отзыве на кассационную жалобу ООО «Данор» просит оставить принятое по делу решение без изменения, считая его законным и обоснованным.

В судебном заседании представитель ООО «Данор» поддержал доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Другие лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, однако своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения жалобы в их отсутствие.

Законность обжалуемого судебного акта проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, на основании постановления главы города Советска от 17.01.2003 № 26 муниципальное образование «Город Советск» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Советска Калининградской области (арендодатель) и ООО «Данор» (арендатор) заключили на 49 лет договор от 17.01.2003 № 14 аренды земельного участка с кадастровым номером 39:16:0105001:0016, расположенного по адресу: г. Советск, ул. А. Невского, д. 2а, для эксплуатации принадлежащих арендатору нежилых строений (пункт 1.1 договора).

К договору от 17.01.2003 № 14 стороны подписали дополнительное соглашение от 30.07.2004 № 29, согласно которому пункт 1.1 договора изложен в следующей редакции: «На основании постановлений главы города Советска от 17.01.2003 № 26, от 01.07.2003 № 545 и от 29.07.2004 № 856 арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду сроком на 49 лет из земель поселений земельный участок с кадастровым номером 39:16:0105001:0047 площадью 10019,1 кв. м, расположенный по адресу: г. Советск, ул. А. Невского, д. 2а».

Постановлением главы города Советска от 26.11.2004 № 1329 внесено изменение в постановление от 17.01.2003 № 26 о наложении следующего обременения на предоставленный ООО «Данор» земельный участок: «Земельный участок площадью 623 кв. м обременен правом свободного прохода и проезда собственников недвижимого имущества соседних земельных участков (Кудрявцевой А.А., Ломтадзе З.Д., АОТ «Совстроймонтаж», Славского автодора) и третьих лиц для эксплуатации, обслуживания и ремонта недвижимого имущества и обеспечения производственной, торговой и иной деятельности в соответствии с разрешенным использованием соседних земельных участков».

В апреле 2007 г. ООО «Данор», ссылаясь на то, что оно является собственником расположенных на названном земельном участке объектов недвижимости, обратилось к главе муниципального образования «Советский городской округ» с

Об оспаривании нормативного правового акта

заявлением о предоставлении данного участка в собственность в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, и попросило подготовить и направить ему проект договора купли-продажи данного участка в установленный законом срок.

Рассмотрев данное заявление, глава администрации издал постановление от 20.04.2007 № 451 «О предоставлении ООО «Данор» земельного участка в собственность для эксплуатации нежилых зданий и строений, используемых под производственную базу, по ул. А. Невского».

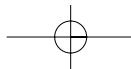
Согласно абзацу 1 пункта 2 данного постановления ООО «Данор» предоставлен из земель населенных пунктов в собственность за плату земельный участок с кадастровым номером 39:16:0105001:0047 площадью 10019,1 кв. м, расположенный по адресу: г. Советск, ул. А. Невского (ориентир: нежилые здания и строения — в границах участка: почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Советск, ул. А. Невского, д. 2а), для эксплуатации нежилых зданий и строений, используемых под производственную базу, согласно прилагаемому к постановлению плану.

В абзаце 3 пункта 2 того же постановления указано, что часть земельного участка площадью 623 кв. м обременена правом свободного прохода и проезда собственников недвижимого имущества соседних участков (Кудрявцевой А.А., Ломтадзе З.Д., АОТ «Совстроймонтаж», Славского автодора) и третьих лиц для эксплуатации, обслуживания и ремонта недвижимого имущества и обеспечения производственной, торговой и иной деятельности в соответствии с разрешенным использованием соседних земельных участков.

На основании данного постановления муниципальное образование «Советский городской округ» и ООО «Данор» заключили договор от 27.04.2007 № 34 купли-продажи названного земельного участка. В разделе 1 этого договора указано на наличие обременения земельного участка правом прохода и проезда собственников недвижимого имущества соседних земельных участков. Переход права собственности на земельный участок на основании постановления от 20.04.2007 № 451 и договора купли-продажи от 27.04.2007 зарегистрирован 14.05.2007 Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

ООО «Данор» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании абзаца 3 пункта 2 постановления от 20.04.2007 № 451 недействующим, полагая, что наложение на предоставленный ему в собственность земельный участок указанного обременения является незаконным и существенно нарушает его права как собственника земельного участка.

Удовлетворяя заявленное требование, арбитражный суд пришел к выводу о том, что оспариваемое заявителем в части постановление является нормативным правовым актом, устанавливающим публичный сервитут. Суд посчитал, что, устанавливая публичный сервитут, администрация в нарушение требований статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации не провела публич-



ные слушания, не опубликовала оспариваемое постановление и не произвела государственную регистрацию публичного сервитута.

Кассационная инстанция считает, что данные выводы не соответствуют нормам материального и процессуального права.

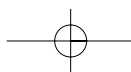
Под нормативным правовым актом понимается изданный в установленном порядке акт уполномоченного на то органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица, устанавливающий правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, действующие независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные актом.

Оспариваемое заявителем постановление не отвечает приведенным выше критериям нормативного правового акта, поскольку не устанавливает правовые нормы, обязательные для неопределенного круга лиц, и подлежит однократному применению при заключении договора купли-продажи земельного участка.

Данное постановление является решением о приватизации земельного участка, принятым органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. В оспариваемом постановлении определены условия и порядок приватизации названного земельного участка, обязательные для исполнения конкретными лицами (покупателя и продавца земельного участка), в том числе указано на его обременение правом прохода и проезда собственников объектов недвижимости, расположенных на соседних земельных участках, и третьих лиц, осуществляющих проход и проезд к этим участкам. Такое обременение в отношении названного земельного участка, находившегося в муниципальной собственности, было установлено постановлением главы г. Советска от 26.11.2004 № 1329. Данное постановление не отменено и не оспорено. Публичный сервитут, под которым согласно статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

Таким образом, у суда не было оснований рассматривать заявленное требование в порядке главы 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении настоящего спора суд также не учел следующих обстоятельств. В соответствии со статьями 28, 31 и 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации, в том числе земельного участка, соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, установленными названным Законом, иными федеральными законами, публичным сервитутом, при-



Об оспаривании нормативного правового акта

чем решение об установлении обременения является существенным условием сделки по приватизации (пункт 4 статьи 31 названного Закона). В том случае, если сторона по сделке приватизации полагает, что существенные условия выкупа государственного или муниципального имущества не соответствуют закону и нарушают ее права, она вправе оспорить сделку по приватизации. Между тем приватизация земельного участка, оформленная договором купли-продажи от 27.04.2007 № 34, ООО «Данор» не оспорена, названный договор сторонами исполнен.

Поскольку арбитражным судом нарушены нормы материального и процессуального права, не дана оценка всем обстоятельствам, имеющим существенное значение для правильного разрешения спора, решение от 13.11.2007 подлежит отмене, а дело — передаче на новое рассмотрение в тот же суд.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное, рассмотреть заявленное требование в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; установить, какие права и законные интересы заявителя нарушены оспариваемым постановлением и надлежащий ли способ защиты он выбрал; в зависимости от установленного разрешить спор и распределить судебные расходы по кассационной жалобе.

Руководствуясь статьями 286, 287, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Калининградской области от 13.11.2007 по делу № А21-3746/2007 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в тот же арбитражный суд.

*Председательствующий И.Л. Грачева
Судьи А.В. Кадулин, Е.В. Коняева*