

ПОСТАНОВЛЕНИЯ Десятого арбитражного апелляционного суда

В 2008 г. в Десятом арбитражном апелляционном суде рассмотрено 338 дел (9% от общего числа рассмотренных дел в 2008 г.), связанных с применением законодательства о земле. Число таких споров по сравнению с 2007 г. увеличилось в 9 раз*.

Споры о разграничении собственности на земельные участки

Действующим законодательством не предусмотрена возможность предоставления в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, расположенных в границах запретного района и находящихся в государственной или муниципальной собственности.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 марта 2008 г.
по делу № А41-К1-11030/07
(извлечение)

Прокуратура Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением, в котором просила признать недействительным в силу ничтожности договор купли-продажи земельного участка, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Коломенского района Московской области (далее — Комитет) и Б., а также применить последствия недействительности ничтожной сделки в виде обязанности предпринимателя Б. вернуть Комитету указанный земельный участок и взыскания с Комитета в пользу предпринимателя Б. уплаченных по договору денежных средств.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.12.2007 по делу № А41-К1-11030/07 в удовлетворении иска отказано.

* Все приведенные постановления Десятого арбитражного апелляционного суда оставлены ФАС Московского округа без изменения.



Не согласившись с решением суда, истец подал апелляционную жалобу, в которой просит указанное решение отменить как вынесенное с нарушением норм материального и процессуального права.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда решение Арбитражного суда Московской области отменено на основании п. 4 ч. 4 ст. 270 АПК РФ, дело рассмотрено в силу ч. 5 ст. 270 АПК РФ по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Истец искивые требования не уточнял.

Истец в обоснование заявленных требований указывает, что Б. на основании заключенного между ним и Муниципальным образованием «Коломенский район Московской области» в лице Комитета по управлению имуществом приобрел в собственность земельный участок под размещение строительства комплекса АЗС, который согласно распоряжению главы администрации Московской области от 09.03.1992 № 211-рс «Об установлении запретной зоны и запретного района войсковой части 63184» находится в запретном районе войсковой части 63184.

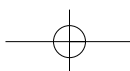
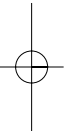
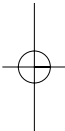
Полагая, что указанный договор купли-продажи земельного участка противоречит положениям Постановления Правительства РФ от 17.02.2000 № 135, запрещающего строительство объектов производственного, социально-бытового и иного назначения в запретных зонах и запретных районах, истец просит признать его ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ и применить последствия недействительности ничтожной сделки в виде обязанности Б. возвратить Комитету приобретенный на основании этого договора земельный участок и взыскания с Комитета в пользу Б. уплаченные по оспариваемому договору денежные средства.

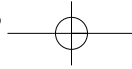
Выслушав пояснения представителей участвующих в деле лиц, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, апелляционный суд установил, что согласно договору аренды земельного участка индивидуальному предпринимателю Б. со стороны Муниципального образования предоставлен в аренду под размещение строительства комплекса АЗС земельный участок.

На указанном земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие предпринимателю Б. на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права.

Между Муниципальным образованием и гражданином Б. заключен договор купли-продажи данного земельного участка. Согласно кадастровому плану указанный земельный участок относится к землям промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.

Между тем в материалах дела имеется письмо Территориального отдела Управления Роснедвижимости по Московской области от 08.05.2007 № 1617-22, из которого усматривается, что расстояние от северо-восточной границы земельного участка АЗС индивидуального предпринимателя Б. до северо-западной границы земель-





ного участка войсковой части 63184 составляет 620 м. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что земельный участок, приобретенный Б. по оспариваемому договору купли-продажи земельного участка, находится в запретном районе, установленном распоряжением главы администрации Московской области.

Пунктом 1 названного распоряжения утверждены запретная зона шириной 400 м и запретный район шириной 3 км от внешнего ограждения территории войсковой части.

Суду не представлены доказательства того, что земельный участок в границах запретного района относится к федеральной собственности.

Согласно п. 2 Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 17.02.2000 № 135, границы запретной зоны и запретного района утверждаются руководителем органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых находятся военные склады, по представлению органов военного управления, в ведении которых они находятся.

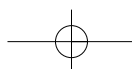
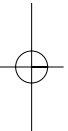
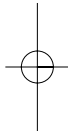
Запретные зоны и запретные районы в соответствии с п. 2 указанного Положения устанавливаются в целях обеспечения безопасности хранения вооружения, военной техники и другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также окружающей среды при чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера.

В силу п. 8 указанного Положения на территории запретного района запрещается строительство объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военному складу и сохранности находящегося там имущества. В случае особой необходимости строительства объектов производственного, социально-бытового и иного значения на территории запретного района может разрешаться в каждом конкретном случае органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых находятся военные склады, по согласованию с органами военного управления, в ведении которых они находятся.

Статья 27 ЗК РФ предусматривает случаи ограничения оборотоспособности земельных участков.

Так, согласно п. 5 ч. 5 ст. 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в ч. 4 данной статьи.

По мнению апелляционного суда, на земельные участки, отнесенные в установленном порядке к запретным районам, распространяется действие норм п. 5 ч. 5 ст. 27 ЗК РФ. Такие участки являются землями, ограниченными в обороте, как необ-





ходимые в целях обеспечения безопасности хранения на складах войсковой части военных боеприпасов.

Согласно ч. 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

Поскольку действующим законодательством не предусмотрена возможность предоставления в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, расположенных в границах запретного района и находящихся в государственной или муниципальной собственности, апелляционный суд считает, что договор купли-продажи земельного участка, заключенный между Муниципальным образованием и гражданином Б., является ничтожной сделкой в силу ст. 168 ГК РФ, поскольку указанный участок относится к землям, ограниченным в обороте.

Таким образом, требование истца о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка подлежит удовлетворению.

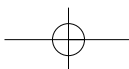
Что касается требования истца о применении последствий недействительности сделки в виде обязанности Б. вернуть Комитету по управлению имуществом Коломенского района указанный земельный участок, то оно не может быть судом признано обоснованным в силу следующих обстоятельств.

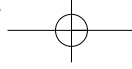
В силу ч. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

У Б. спорный земельный участок не может быть изъят из владения в связи с признанием договора купли-продажи этого земельного участка ничтожным в силу сохранения за ним права пользования этим земельным участком на основании договора аренды, заключенного с Муниципальным образованием, срок действия которого установлен до 04.08.2053.

Требование истца о применении последствий ничтожной сделки в виде взыскания с Комитета в пользу Б. денежных средств, уплаченных по договору, не может быть признано обоснованным, поскольку данный Комитет не является стороной оспариваемой сделки. Согласно платежному поручению указанные денежные средства были перечислены ответчиком Управлению федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области) и не подлежат взысканию с Комитета по управлению имуществом Коломенского района.

В силу изложенного иск в этой части не подлежит удовлетворению.





Судом установлено...

57

См. также:

**Постановление
от 27.05.2008 по делу № А41-К2-8108/07**

Органы местного самоуправления не обладают полномочиями по распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, но не используемыми по назначению, пока соответствующие земельные участки не будут отнесены к временно не используемым в порядке, установленном Правилами передачи отдельных земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 31.03.2006 № 176.

**Постановление
от 19.09.2008 по делу № А41-4763/08**

Правовые акты органов местного самоуправления, касающиеся распоряжения земельными участками, находящимися в федеральной собственности, являются незаконными. Основанные на признанных судом незаконными правовых актах договоры являются недействительными (ничтожными) в силу ст. 168 ГК РФ.

**Постановление
от 18.11.2008 по делу № А41-2173/08**

Передача объектов недвижимости из федеральной собственности в иную не влечет за собой автоматический переход права собственности на расположенный под этими объектами земельный участок к новому собственнику объекта недвижимости.

Споры, связанные с изменением вида разрешенного использования земельных участков

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на другой принимается главой местной администрации с учетом результатов публичных слушаний.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 марта 2008 г.

по делу № А41-К2-6613/07

(извлечение)

ООО «Парусный клуб «Водник» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором просило признать незаконными действия Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области, выразившиеся в отказе исправить техническую ошибку и внести в Государственный земельный кадастр объектов недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, равной 56 977 200 руб. (949,62 руб. за 1 кв. м) (письмо от 22.03.2007 исх. № 234-51/233-51), а также обязать Управление Роснедвижимости по Московской области устранить допущенные нарушения путем внесения в Государственный земельный кадастр кадастровой стоимости земельного участка и выдать ООО «Парусный клуб «Водник» (далее — Общество) выписку из Государственного земельного кадастра с указанием кадастровой стоимости данного земельного участка.

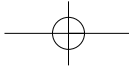
Решением Арбитражного суда Московской области от 20.12.2007 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с решением суда, Общество подало апелляционную жалобу, в которой просит указанное решение отменить по мотиву несоответствия выводов суда, изложенных в оспариваемом решении, обстоятельствам дела, а также с нарушением норм материального права.

Выслушав пояснения представителей сторон, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда.

Как следует из материалов дела, на основании договора администрация г. Долгопрудного предоставила ООО «Парусный клуб «Водник» в аренду сроком на 25 лет земельный участок под размещение спортивно-оздоровительного комплекса.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 03.11.2005 № 144-РМ были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель г. Долгопрудного, зависящие от кадастрового квартала и вида разрешенного использования земельного участка. Приложением 2 к ука-



занному распоряжению утвержден перечень видов функционального использования земель, установленный для кадастровой оценки земель г. Долгопрудного (всего 14 групп).

Из полученного кадастрового плана указанного земельного участка по состоянию на 11 августа 2006 г. ООО «Парусный клуб «Водник» узнало, что кадастровая стоимость арендуемого Обществом земельного участка составляет 11161,04 руб. за 1 кв. м.

Полагая, что Государственный земельный кадастр содержит ошибочные сведения о кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве аренды земельного участка, Общество обратилось в отдел г. Долгопрудного Управления Роснедвижимости по Московской области с заявлением о внесении изменений в сведения Государственного земельного кадастра в части указания кадастровой стоимости земельного участка и просило указать кадастровую стоимость земельного участка, равную 949,62 руб. за 1 кв. м. Заявитель считает, что установленная результатами государственной кадастровой оценки земель г. Долгопрудного кадастровая стоимость земель, составляющая 11161,04 руб. за 1 кв. м, относится к землям учреждений и организаций народного образования, тогда как согласно Земельному кодексу РФ и Градостроительному кодексу РФ арендуемый им земельный участок относится к рекреационной зоне, предназначенной для занятий физической культурой и спортом, следовательно, его кадастровая стоимость должна составлять 949,62 руб. за 1 кв. м.

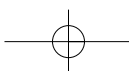
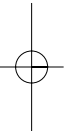
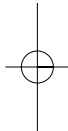
В направленном в адрес Общества письме от 30.01.2007 № 112 начальник отдела по г. Долгопрудному Управления Роснедвижимости по Московской области сообщил, что при расчете кадастровой стоимости была допущена техническая ошибка и что для внесения изменений в Государственный земельный реестр необходимо обратиться в Управление Роснедвижимости по Московской области.

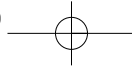
ООО «Парусный клуб «Водник» обратилось в Управление Роснедвижимости по Московской области с требованием об исправлении допущенной технической ошибки.

Письмом от 22.03.2007 № 234-51/233-51 Управление Роснедвижимости по Московской области отказало заявителю в удовлетворении заявления об исправлении технической ошибки, указав, что кадастровая стоимость арендуемого им земельного участка рассчитана в соответствии с утвержденными результатами государственной кадастровой оценки земельных участков в г. Долгопрудном.

Общество, полагая, что изложенный в письме отказ Управления Роснедвижимости по Московской области в исправлении технической ошибки, допущенной в Государственном земельном кадастре в части указания кадастровой стоимости, является незаконным и нарушает его права и законные интересы, обратился в суд с указанными требованиями.

Отказывая в удовлетворении требований заявителя, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость арендуемого ООО «Парусный клуб «Вод-





ник» была определена в соответствии с утвержденными распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области результатами кадастровой оценки земель г. Долгопрудного в зависимости от кадастрового квартала и вида разрешенного использования.

Суд установил, что согласно результатам государственной кадастровой оценки земель г. Долгопрудного, проведенной в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/337, земельный участок, предоставленный заявителю под размещение спортивно-оздоровительного комплекса, отнесен к 6-му виду функционального использования, к которому относятся земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, кадастровая стоимость которых составляет 11161,04 руб. за 1 кв. м.

В силу изложенного суд первой инстанции пришел к выводу, что в данном случае при указании кадастровой стоимости арендуемого заявителем земельного участка не была допущена техническая ошибка.

Оспаривая решение суда, заявитель указывает, что судом первой инстанции не была исследована обоснованность отнесения принадлежащего ему на праве аренды земельного участка, расположенного под спортивно-оздоровительным комплексом, к 6-й категории вида функционального использования земельных участков, предназначенных для учреждений и организации народного образования и культуры.

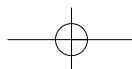
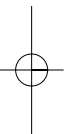
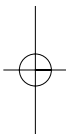
Апелляционный суд, исследовав материалы дела, считает, что апелляционная жалоба не может быть удовлетворена в силу следующих обстоятельств.

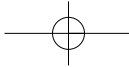
В судебном заседании апелляционный суд установил, что фактически в данном случае стороны спорят о правильности отнесения арендуемого Обществом земельного участка к той или иной категории вида функционального использования земельных участков в соответствии с Методикой кадастровой оценки земель поселений.

На момент заключения договора аренды в г. Долгопрудном выполнены работы по градостроительному зонированию.

Часть 3 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» обязывает органы местного самоуправления разработать правила землепользования и застройки.

В силу ст. 30 ГрК РФ данные правила должны включать в себя порядок применения этих правил и внесения в них изменений, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты. Порядок применения правил землепользования и застройки должен содержать положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. В градостроительном регламенте в отношении





земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 3 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В судебном заседании апелляционного суда представитель администрации г. Долгопрудного подтвердил, что правила землепользования и застройки и Градостроительный регламент администрацией г. Долгопрудного до настоящего времени не утверждены.

Пунктом 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» установлено, что вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке правил землепользования и застройки, но не более чем через пять лет со дня введения его в действие, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования должно приниматься главами местных администраций с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в порядке, установленном ст. 39 ГрК РФ.

Таким образом, изменение вида разрешенного использования земельного участка производится в установленном законом порядке.

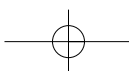
Учитывая изложенное, апелляционный суд считает, что в данном случае не может идти речь о технической ошибке, в связи с чем у суда отсутствуют основания для понуждения Управления Роснедвижимости по Московской области исправить указанную заявителем техническую ошибку.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

См. также:

Постановление от 15.05.2008 по делу № А41-К2-1156/08

Изменение вида разрешенного использования земельного участка зависит от вида лица — собственника, владельца земельного участка. Суд отказал в удовлетворении заявления об изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для сельскохозяйственного производства» на «для дачного строительства», поскольку пользователем земельного участка является коммерческая организация, в отношении которой такой вид разрешенного использования земельного участка не предусмотрен.



Споры, связанные с государственной регистрацией прав на земельные участки

Факт нахождения на земельном участке воздвигнутого объекта не является препятствием для государственной регистрации прав на этот участок.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 февраля 2008 г.
по делу № А41-К2-5492/07
(извлечение)

ООО «Информ» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Московской области о признании недействительными отказа в государственной регистрации прекращения права собственности ООО «Информ» и ликвидации объекта (земельного участка № 9) и отказа в государственной регистрации права собственности заявителя на земельные участки № 9/1, 9/2 и 9/3.

Кроме того, ООО «Информ» просило обязать УФРС по МО осуществить государственную регистрацию прекращения права собственности ООО «Информ» и ликвидации объекта (земельного участка № 9) и государственную регистрацию права собственности ООО «Информ» на земельные участки № 9/1, 9/2 и 9/3.

Арбитражный суд Московской области решением от 17.12.2007 удовлетворил заявленные ООО «Информ» требования в полном объеме.

В апелляционной жалобе УФРС по МО просит решение суда первой инстанции отменить как вынесенное с несоответствием выводов суда, изложенных в решении, фактическим обстоятельствам дела, а также с нарушением норм материального права.

Исследовав представленные в материалах дела доказательства и доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный апелляционный суд считает апелляционную жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, ООО «Информ» на основании Акта приема-передачи земельного участка и Протокола заседания Совета директоров ЗАО «Племзавод «Коммунарка» принадлежит на праве собственности земельный участок № 9.

Поскольку на основании Технических указаний на выполнение работ по изготовлению планов земельных участков сельскохозяйственного назначения межевание указанного земельного участка осуществлялось картометрическим способом в отсутствие материалов аэрофотосъемки, в площадь земельного участка ООО «Информ» была включена территория поверхности воды, дна и берегов р. Сосенки.



В дальнейшем при уточнении площади границ земельного участка, принадлежащего ООО «Информ», названный водный объект был исключен из состава земельного участка заявителя, в связи с чем площадь данного участка уменьшилась и была разделена на три отдельных земельных участка № 9/1, 9/2, 9/3.

26 июля 2006 г. ООО «Информ» обратилось в УФРС по МО с заявлением о государственной регистрации прекращения права собственности и ликвидации объекта (участка № 9), а также об осуществлении государственной регистрации права собственности заявителя на три самостоятельных земельных участка.

Письмами от 22.12.2006 УФРС по МО отказало ООО «Информ» в удовлетворении указанных заявлений и проведении государственной регистрации права.

Полагая, что отказ УФРС по МО в государственной регистрации прав ООО «Информ» на указанные земельные участки неправомерен, общество обратилось с соответствующим заявлением в арбитражный суд.

В обоснование заявленных требований ООО «Информ» ссылается на то, что данные отказы не соответствуют нормам Водного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, поскольку право собственности на незамкнутый водоем, в данном случае реку, не могло возникнуть у заявителя в силу прямого указания закона.

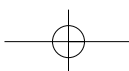
Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные ООО «Информ» требования, исходил из того, что УФРС по МО не имело оснований для отказа в государственной регистрации права, поскольку границы земельного участка № 9 при проведении межевых и кадастровых работ не были изменены, при этом расположенная на земельном участке № 9 р. Сосенка не может находиться на праве собственности у частного лица.

Заявитель апелляционной жалобы, оспаривая решение суда первой инстанции, указывает, что суд при разрешении спора неправильно применил нормы материального права, поскольку в силу ст. 238 ГК РФ водный объект, расположенный на территории земельного участка, должен быть отчужден собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество либо продан в принудительном порядке по решению суда с передачей вырученной суммы собственнику имущества.

Исходя из изложенного, УФРС по МО полагает, что у регистрирующего органа не имеется полномочий на прекращение права собственности ООО «Информ» на земельный участок № 9.

В апелляционной жалобе заявитель также ссылается на то обстоятельство, что указанный земельный участок неправомерно поделен ООО «Информ» на три самостоятельных земельных участка без учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы р. Сосенки.

С данными доводами заявителя апелляционной жалобы арбитражный апелляционный суд не может согласиться.



В соответствии со ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений, действий (бездействий) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному акту.

Исходя из положений указанной статьи и учитывая разъяснения Пленума ВАС РФ и Пленума ВС РФ, данные в Постановлении от 01.07.1996 № 6/8, основанием для принятия решения суда о признании недействительным ненормативного правового акта, решения органа местного самоуправления является одновременное несоответствие этого ненормативного правового акта либо решения закону или иному правовому акту, а также нарушение оспариваемым ненормативным правовым актом, решением прав и законных интересов заявителя, обратившегося в суд с соответствующим требованием.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Из материалов дела усматривается, что на основании акта приема-передачи земельного участка и протокола заседания Совета директоров ЗАО «Племзавод «Коммунарка» ООО «Информ» принадлежит на праве собственности земельный участок № 9.

В площадь земельного участка ООО «Информ» была включена территория поверхности воды, дна и берегов р. Сосенки, поскольку на основании Технических указаний на выполнение работ по изготовлению планов земельных участков сельскохозяйственного назначения межевание указанного земельного участка осуществлялось картометрическим способом в отсутствие материалов аэрофотосъемки.

В связи с изложенным и с целью выделения из границ земельного участка № 9 водного объекта, не принадлежащего обществу, ООО «Информ» решением № 2 от 25.07.2006 утвердило уменьшение площади земельного участка № 9.

Пунктом 2 указанного решения земельный участок № 9 разделен на три отдельных участка. На образованные в результате раздела земельные участки в установленном законом порядке изготовлены кадастровые планы, в которых указано, что площади земельных участков соответствуют материалам межевания.

В материалы дела представлено письмо УФАКОН по МО от 07.06.2006, согласно которому по результатам геодезических измерений и вычленения площади водных объектов участок ООО «Информ» № 9 разделился на три отдельных массива. Согласно данному письму площадь земельного участка ООО «Информ» по факти-



ческому пользованию составляет 838 711 кв. м, при этом границы земельного участка № 9 не изменены и интересы третьих лиц не затронуты.

17 июля 2006 г. глава Ленинского района издал распоряжение № 2023-р/о, которым на основании заявления общества и материалов землеустроительного дела утвердил проект границ земельных участков № 9/1, 9/2, 9/3.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект земельных отношений представляет собой часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» земельный участок — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Исходя из указанных норм права земельный участок как объект права собственности должен быть соответствующим образом индивидуализирован путем определения его границ, размеров и местоположения.

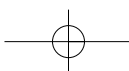
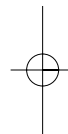
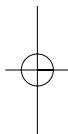
ООО «Информ», обращаясь в УФРС по МО, представило все предусмотренные ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документы, необходимые для осуществления государственной регистрации права и подтверждающие границы, размеры и местоположение спорных земельных участков.

Оснований, предусмотренных ст. 20 Закона о регистрации, для отказа в осуществлении государственной регистрации права ООО «Информ» у регистрирующего органа не имелось.

В соответствии с ч. 2 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

При таких обстоятельствах арбитражный апелляционный суд полагает, что суд первой инстанции обоснованно удовлетворил заявленные ООО «Информ» требования.

Что касается довода заявителя апелляционной жалобы о том, что в силу ст. 238 ГК РФ водный объект, расположенный на территории земельного участка № 9, должен быть отчужден собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество либо продан в принудительном порядке по





решению суда с передачей вырученной суммы собственнику имущества, то арбитражный апелляционный суд не может с ним согласиться.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных ч. 2 указанной статьи (обособленные объекты).

Таким образом, собственником необособленных водных объектов является исключительно государство.

Согласно материалам дела и результатам межевания р. Сосенка, протекающая по территории земельного участка, является необособленным водным объектом, вследствие чего находится исключительно в федеральной собственности.

Соответственно земельный участок под водным объектом также находится в собственности Российской Федерации в силу закона и не может быть сформирован в виде самостоятельного объекта права.

При таких обстоятельствах ООО «Информ» не может являться собственником р. Сосенки и земельного участка, расположенного под указанным водным объектом.

Ссылка УФРС по МО на нормы ст. 238 ГК РФ необоснованна, поскольку право собственности у ООО «Информ» на р. Сосенку не возникло, вследствие чего общество не могло производить отчуждение земельного участка под данным водным объектом.

Кроме того, в судебное заседание арбитражного апелляционного суда ООО «Информ» представлены свидетельства о государственной регистрации права заявителя на земельные участки № 9/1, 9/2 и 9/3.

В силу ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

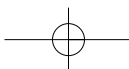
УФРС по МО не доказаны обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований.

Учитывая изложенное, арбитражный апелляционный суд полагает, что оснований для удовлетворения требований заявителя апелляционной жалобы не имеется.

См. также:

Постановление от 24.03.2008 по делу № А41-К2-22367/07

Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества.



Споры о сносе самовольных построек

Требование о сносе самовольной постройки может быть заявлено не только собственником земельного участка, но и лицом хотя и не являющимся собственником участка, но владеющим им на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 мая 2008 г.
по делу № А41-К1-21299/07
(извлечение)

ООО «Агрофирма ПМК «Гранат» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю О. о нечинении препятствий ответчиком в реконструкции водопровода истца, устранении нарушений права пользования истцом землей, находящейся у истца на праве постоянного (бессрочного) пользования, сносе ответчиком самовольных построек (пристроек) к зданию склада-котельной, расположенных на земельном участке, принадлежащем истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Решением Арбитражного суда Московской области иски удовлетворены частично. Суд обязал ответчика не чинить препятствия в реконструкции истцом аварийного водопровода, расположенного на принадлежащем ООО «Агрофирма ПМК «Гранат» земельном участке, и освободить своими силами либо за свой счет указанный земельный участок от находящегося на нем движимого имущества и мусора. В остальной части иск оставлен без удовлетворения.

Не согласившись с решением суда в части отказа в удовлетворении требования о сносе самовольных построек, ООО «Агрофирма ПМК «Гранат» подало апелляционную жалобу, в которой просит отменить указанное решение суда.

Выслушав пояснения представителя заявителя, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда.

Как следует из материалов дела, ООО «Агрофирма ПМК «Гранат» по договору купли-продажи нежилого здания продало гражданину О. принадлежащее обществу на праве собственности здание склада-котельной.

По мнению истца, гражданин О. без каких-либо разрешений начал самовольно и незаконно возводить пристройки к зданию склада-котельной.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования о сносе самовольных построек на основании ст. 222 ГК РФ потому, что истец не является собственником земельного участка, на котором были возведены самовольные постройки.

ООО «Агрофирма ПМК «Гранат» в обоснование доводов апелляционной жалобы указывает, что судом первой инстанции не были применены нормы ст. 216 и 305 ГК РФ, которые предоставляют владельцу, не являющемуся собственником, право требовать сноса самовольных построек.

Согласно норме, содержащейся в ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

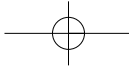
Апелляционный суд установил, что истцу в соответствии со свидетельством принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок. Данное обстоятельство подтверждается постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2008 по делу № А41-К2-15677/07, которое в силу ст. 69 АПК РФ имеет преюдициальное значение для настоящего дела.

Расположенное на указанном земельном участке строение склада-котельной, принадлежащее истцу на праве собственности, продано гражданину О. по договору купли-продажи нежилого здания.

Таким образом, в силу ч. 1 ст. 35 ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, суд пришел к выводу, что к ответчику перешло право постоянного (бессрочного) пользования на часть земельного участка, занятого проданным зданием склада-котельной и необходимого для использования этого здания.

Факт возведения ответчиком пристройки к зданию склада-котельной без законных оснований подтверждается материалами дела и не оспаривается самим ответчиком. Вместе с тем ответчик утверждает, что указанная пристройка не нарушает права истца, в связи с чем в иске должно быть отказано.

Утверждая, что ответчик незаконно увеличил площадь принадлежащего ему здания, истец не представил доказательств, однозначно подтверждающих тот факт, что указанная пристройка возведена на земельном участке, принадлежащем ему, а не на участке, на который ответчик приобрел право при покупке объекта недвижимости, необходимого для использования этого объекта. В материалах дела имеются документы, содержащие противоречивые сведения о площади незаконной пристройки: Актом проверки соблюдения земельного законодательства Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области установлено, что на земельном участке расположено здание автомойки приблизительной площадью 144 кв. м без правоустанавливающих документов; в актах судебного пристава-исполнителя указано, что к зданию склада-котельной пристроена пристройка площадью приблизительно 6 х 8 кв. м.



Доводы истца о том, что факт нарушения его прав подтверждается актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным и канализационным сетям ООО «Агрофирма ПМК «Гранат» и схемой к данному акту, так как под самовольным строением находятся коммуникационные сети истца, и это не позволяет произвести реконструкцию водопровода, суд не может признать обстоятельными, поскольку указанная схема не отражает место расположения самовольной постройки на земельном участке.

Учитывая изложенные обстоятельства, апелляционный суд считает, что представленными документами истец не доказал факта нарушения его прав со стороны ответчика, в связи с чем исковые требования судом первой инстанции отклонены правомерно.

Вместе с тем апелляционный суд не согласен с выводом суда первой инстанции о том, что по смыслу ст. 222 ГК РФ требование истца о сносе самовольной постройки может быть заявлено только собственником земельного участка, поскольку согласно ст. 305 ГК РФ права, предусмотренные ст. 301–304 ГК РФ, принадлежат также лицу хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Учитывая изложенные обстоятельства и то, что ошибочность вывода суда первой инстанции не повлияла на правильность вынесенного решения по данному делу, апелляционный суд не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

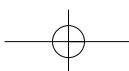
См. также:

Постановление от 29.12.2008 по делу № А41-2712/08

Заявляя требования об обязанности снести здание, самовольно построенное ответчиком на земельном участке, истец должен доказать факт этого строительства на его земельном участке.

Постановление от 19.02.2008 по делу № А41-К1-1539/07

Факт самовольного строительства сам по себе не может служить основанием для сноса самовольной постройки. Суд отказал в удовлетворении заявленных требований гражданке о сносе самовольной постройки, поскольку она возведена на находящемся в муниципальной собственности земельном участке, не переданном истцу для каких-либо целей.



Споры о нарушении прав заявителей при обращении об оформлении земельных участков

Нахождение земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования землей является само по себе достаточным основанием для его переоформления в соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и не может зависеть от факта нахождения на земельном участке объекта недвижимости, как это установлено ст. 36 ЗК РФ.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 июля 2008 г.
по делу № А41-К2-987/08
(извлечение)

ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором с учетом уточнения заявленных требований просило признать незаконным бездействие администрации Красногорского муниципального района, выразившееся в несогласовании администрацией представленного обществом проекта межевания границ, непринятии решения о предоставлении в собственность земельного участка, расположенного вблизи д. Сабурово Красногорского района, и ненаправлении копии указанного решения в установленный срок, а также обязать администрацию Красногорского района подготовить проект договора о передаче в собственность ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» указанного земельного участка с приложением согласованного проекта межевания границ земельного участка и направить данный проект истцу.

Суд первой инстанции отклонил уточненное заявление ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» на том основании, что заявителем одновременно изменены предмет и основание иска, и рассмотрел первоначальные требования общества о признании незаконным бездействия администрации, выразившегося в несогласовании проекта межевания границ и ненаправлении копии указанного решения в адрес заявителя в установленный срок, а также об обязанности администрации вынести решение о предоставлении заявителю земельного участка с приложением согласованного проекта межевания границ.

Также суд первой инстанции указал, что ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» не соблюден установленный ст. 36 ЗК РФ порядок обращения с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка.

Арбитражный суд Московской области отказал ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» в удовлетворении заявленных требований.

В апелляционной жалобе ОАО «Красногорский завод имени С.А. Зверева» просит решение суда первой инстанции отменить.

Исследовав представленные в материалах дела доказательства и доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитраж-



ный апелляционный суд полагает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, Красногорскому механическому заводу выдан Государственный акт на бессрочное (постоянное) пользование земельным участком общей площадью 23,75 га.

С целью переоформления постоянного (бессрочного) пользования принадлежащим истцу земельным участком в порядке п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» провело землеустроительные работы, осуществило межевание границ фактически принадлежащего обществу после изъятия части земли под коллективное садоводство земельного участка, согласовало границы участка со смежными землепользователями, площадь которого после проведения межевания составила 15,604 га.

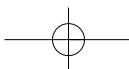
ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» обратилось в администрацию Красногорского района с заявлением, в котором просило вынести решение о предоставлении обществу в собственность земельного участка, расположенного вблизи д. Сабурово Красногорского района Московской области, общей площадью 15,604 га, а также согласовать (утвердить) представленный проект межевания границ данного участка и направить проект договора купли-продажи указанного земельного участка в адрес заявителя.

Поскольку администрация Красногорского района в установленный ст. 36 ЗК РФ двухнедельный срок не приняла решение о предоставлении земельного участка в собственность заявителя, ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» обратилось в арбитражный суд.

Суд первой инстанции, отказывая ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что бездействие администрации Красногорского района не подтверждено материалами дела, поскольку последняя в письме от 15.01.2008 просила заявителя представить необходимый пакет документов, установленный ст. 36 ЗК РФ для решения вопроса о передаче спорного земельного участка обществу.

Заявитель апелляционной жалобы, оспаривая решение суда первой инстанции, указывает, что суд при разрешении спора не принял во внимание, что ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» обратилось в администрацию Красногорского района в порядке ст. 36 ЗК РФ не как собственник объектов недвижимого имущества, расположенных на спорном земельном участке, а с целью переоформления постоянного (бессрочного) пользования принадлежащим истцу земельным участком в порядке п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым установлены специальные условия приобретения землепользователями земельных участков.

В связи с изложенным, по мнению общества, отсутствие на спорном земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего истцу на праве собственности, не является препятствием для переоформления права постоянного пользования земельным участком на право собственности.



Также заявитель апелляционной жалобы полагает необоснованным вывод суда об отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих бездействие администрации Красногорского района, поскольку в ответ на обращение общества от 22.11.2007 администрация в установленный ст. 36 ЗК РФ двухнедельный срок не приняла решение о предоставлении земельного участка в собственность заявителя.

В апелляционной жалобе заявитель ссылается на необоснованность требований администрации Красногорского района о предоставлении обществом дополнительного пакета документов для решения вопроса о предоставлении земельного участка.

ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» считает, что суд необоснованно отклонил ходатайство общества об уточнении заявленных требований, так как предмет поданного заявления при его уточнении не изменялся.

Указанные доводы апелляционной жалобы арбитражный апелляционный суд признает обоснованными.

В соответствии со ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному акту.

Исходя из положений указанной статьи и учитывая разъяснения Пленума ВАС РФ и Пленума ВС РФ, данные в Постановлении от 01.07.1996 № 6/8, основанием для принятия решения суда о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления является одновременное несоответствие этого бездействия закону или иному правовому акту, а также нарушение оспариваемым бездействием прав и законных интересов заявителя, обратившегося в суд с соответствующим требованием.

Из материалов дела усматривается, что исполнительный комитет Красногорского городского совета народных депутатов решением от 26.07.1985 № 795 утвердил границы земельного участка площадью 23,75 га, отведенного Красногорскому механическому заводу под профилакторий и летний спортивно-оздоровительный лагерь.

На основании указанного решения 10 декабря 1985 г. Красногорскому механическому заводу выдан Государственный акт на бессрочное (постоянное) пользование земельным участком общей площадью 23,75 га.

В дальнейшем решением исполкома Красногорского городского совета народных депутатов и постановлением главы Красногорского района из состава земель Красногорского механического завода изымались земельные участки площадью 5,1 и 1 га под создание коллективного садоводства.

Правопреемство ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» от Красногорского механического завода в отношении спорного земельного участка подтверждается представленными в судебное заседание подлинниками и нотариально заверенными копиями учредительных документов общества, разделительным балансом, утвержденным планом приватизации предприятия.



В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лица, которым земельные участки были предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, вправе по своему выбору приобрести их в собственность или получить в аренду в соответствии с порядком, установленным правилами ст. 36 ЗК РФ.

Пунктом 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» также разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или с приобретением земельных участков в собственность, суды должны учитывать, что согласно п. 2 ст. 3 Закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лица, которым земельные участки на таком праве предоставлены до вступления в силу Земельного кодекса РФ, вправе по своему выбору оформить их в аренду или приобрести в собственность в соответствии с порядком, установленным правилами ст. 36 Кодекса, независимо от того, для какой цели были предоставлены эти участки.

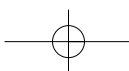
Из смысла указанных норм права вытекает, что юридические лица имеют свободу выбора, на каком разрешенном праве переоформить предоставленные им ранее земельные участки.

Желание юридического лица приобрести земельный участок, принадлежащий ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, в собственность предусмотрено ст. 36 ЗК РФ, которая также устанавливает обязанность уполномоченных органов в двухнедельный срок со дня поступления заявления принять решение о предоставлении земельного участка в собственность и подготовить проект договора купли-продажи.

С целью переоформления постоянного (бессрочного) пользования принадлежащим истцу земельным участком в порядке п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» провело землеустроительные работы, осуществило межевание границ фактически принадлежащего обществу земельного участка, согласовало границы участка со смежными землепользователями, площадь которого после проведения межевания составила 15,604 га.

22 ноября 2007 г. ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» обратилось в администрацию Красногорского района с заявлением, в котором просило вынести решение о предоставлении обществу в собственность указанного земельного участка, а также согласовать (утвердить) представленный проект межевания границ данного участка и направить проект договора купли-продажи указанного земельного участка в адрес заявителя.

К заявлению общество приложило проект межевания границ участка, акт установления и согласования его границ, копию Государственного акта на право пользования землей, копию решения о предоставлении участка Красногорскому механическому заводу.



Пункт 6 ст. 36 ЗК РФ устанавливает обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в двухнедельный срок со дня поступления заявления подготовить проект договора купли-продажи земельного участка и направить его заявителю с предложением заключить соответствующий договор.

Изложенное свидетельствует о том, что бездействие администрации Красногорского района, выразившееся в несогласовании администрацией представленного обществом проекта межевания границ и непринятии решения в двухнедельный срок о предоставлении в собственность земельного участка, находящегося у заявителя на праве постоянного (бессрочного) пользования, противоречит нормам ст. 36 ЗК РФ и п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ и является незаконным.

Ссылку суда первой инстанции на то, что ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» не соблюден установленный ст. 36 ЗК РФ порядок предоставления земельного участка в собственность, в том числе не представлены документы на объекты недвижимого имущества, расположенные на спорном земельном участке, арбитражный апелляционный суд не может признать обоснованной.

Одинаковый порядок (административная процедура) предоставления собственникам зданий, строений, сооружений и землепользователям прав на соответствующие земельные участки не означает, что п. 2 ст. 3 Закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и ст. 36 ЗК РФ регулируют одни и те же отношения по приобретению заинтересованными лицами земли в частную собственность.

Пунктом 2 ст. 3 Закона предусмотрены специальные условия приобретения земли в частную собственность (наличие титула права постоянного (бессрочного) пользования, ограничение по времени права землепользователя по своему желанию выбрать дальнейший режим землепользования), отличные от условий приобретения земли в частную собственность, установленных ст. 36 Кодекса (наличие титула права собственности на здание, строение, сооружение, исключительный характер права на приватизацию или приобретение права аренды земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости).

Таким образом, отсутствие на спорном земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего истцу на праве собственности, не может служить препятствием для переоформления им права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности.

Указанная правовая позиция подтверждается Постановлением Президиума ВАС РФ от 21.03.2006 № 14711/05.

Ссылку суда первой инстанции на то, что ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» нарушило порядок обращения за предоставлением земельного участка в собственность, поскольку не осуществило процедуру по уточнению границ и размеров спорного земельного участка, арбитражный апелляционный суд не может признать состоятельной, поскольку утверждение администрацией плана межевания и акта установления и согласования границ является основанием для вынесения решения о переоформлении в собственность участка.



Указанный вывод суда первой инстанции сделан без учета п. 7, 8 ст. 36 ЗК РФ, которые обязывают государственный орган исполнительной власти изготовить кадастровую карту земельного участка и утвердить проект его границ.

Согласно ч. 5 ст. 36 ЗК РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).

Частью 7 ст. 36 ЗК РФ установлено, что в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного ст. 29 Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанного заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

К заявлению от 22.11.2007 ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» приложено землеустроительную документацию, необходимую для утверждения проекта межевания границ участка, установления и согласования его границ, а также правоустанавливающие документы на земельный участок.

Однако администрация Красногорского района в установленный ст. 36 ЗК РФ срок на обращение ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» не ответило.

Таким образом, администрация в нарушение ст. 36 ЗК РФ не утвердила проект межевания, а также акт установления и согласования границ участка и не приняла решение о предоставлении земельного участка в собственность заявителя, в связи с чем арбитражный апелляционный суд полагает, что в данном случае орган местного самоуправления нарушил права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности.

Ссылка суда первой инстанции на письмо администрации Красногорского района от 15.01.2008 не может быть признана обоснованной, поскольку данный документ составлен администрацией за пределами установленного ст. 36 ЗК РФ срока и после обращения заявителя в суд 27.12.2007.

Учитывая изложенное, арбитражный апелляционный суд полагает, что в данном случае имело место бездействие администрации Красногорского района, выразившееся в нерассмотрении заявления ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» о приобретении в собственность земельного участка.

В соответствии с ч. 2 ст. 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение или действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринима-

тельской и иной экономической деятельности, суд принимает решение об удовлетворении заявленного требования.

При таких обстоятельствах арбитражный апелляционный суд полагает, что суд первой инстанции, отказывая заявителю в удовлетворении требований, неправильно применил нормы материального права, в связи с чем решение суда подлежит отмене.

Требование ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» о признании незаконным бездействия администрации Красногорского района по обращению заявителя подлежит удовлетворению.

Суд первой инстанции, отклоняя ходатайство общества об уточнении заявленных требований, указал, что ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» одновременно изменил предмет и основания иска.

Из материалов дела следует, что требования ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» заявлены из правоотношения, возникшего между сторонами спора в связи с обращением общества о переоформлении земельного участка в собственность и неисполнением ответчиком обязанности по утверждению материалов межевания границ и подготовке проекта договора купли-продажи земельного участка.

В связи с изложенным арбитражный апелляционный суд полагает ошибочным вывод суда первой инстанции об одновременном изменении заявителем предмета и основания иска.

Суд, признавая бездействие администрации незаконным в отношении непринятия решения о предоставлении земельного участка в собственность общества, в соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ обязан восстановить нарушенные права заявителя и обязать администрацию подготовить и направить заявителю проект договора купли-продажи земельного участка.

Указанная правовая позиция подтверждается Определением ВАС РФ от 09.06.2007 № 2527/07 и постановлением ФАС Московского округа от 22.11.2006 по делу № А40-20118/06-119-165.

При таких обстоятельствах арбитражный апелляционный суд полагает, что заявленные ОАО «Красногорский завод им. С.А. Зверева» требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

См. также:

Постановление от 22.01.2008 по делу № А41-К2-11949/07

Исключительное право приватизации или аренды земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании, установленное п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», не может быть утрачено в связи с заключением краткосрочного договора аренды земельного участка.

Споры, вытекающие из установления границ земельных участков

Правом определять границы земельного участка обладает соответствующий компетентный орган.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 апреля 2008 г.

по делу № А41-К2-9174/07

(извлечение)

Индивидуальный предприниматель Ц. обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением с учетом уточнений о признании незаконным отказа отдела архитектуры и градостроительства администрации Серпуховского муниципального района Московской области в согласовании проекта границ земельного участка; обязанности администрации принять решение об утверждении проекта границ и предоставлении в собственность за плату Ц. земельного участка, на котором расположено принадлежащее Ц. на праве собственности здание коровника, за исключением части площади земельного участка, накладываемого на земельный участок с кадастровым номером 50:32:008 02 19:0074.

Решением суда отказ отдела архитектуры и градостроительства администрации Серпуховского муниципального района в согласовании проекта границ земельного участка признан незаконным, препятствующим в реализации права Ц. на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположено принадлежащее Ц. на праве собственности здание коровника, для организации и ведения фермерского хозяйства. В остальной части требований отказано.

Не согласившись с данным судебным актом в части отказа в удовлетворении требований об обязанности администрации Серпуховского муниципального района принять решение об утверждении проекта границ и предоставлении в собственность заявителю земельного участка, за исключением части площади земельного участка, накладываемого на земельный участок с кадастровым номером 50:32:008 02 19:0074, Ц. обратился в арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом первой инстанции нарушены нормы материального права.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Из материалов дела усматривается, что Ц. обратился к администрации Серпуховского муниципального района с заявлением о предоставлении ему в собственность земельного участка, необходимого для обслуживания принадлежащего заявителю на праве собственности объекта недвижимости.

Письмом от 16.01.2007 № Ц-45пр-2 администрация Серпуховского муниципального района сообщила заявителю о необходимости подтвердить фактическое использование здания в соответствии с его целевым назначением и представить проект границ испрашиваемого земельного участка.

Данное требование предпринимателем было выполнено, однако в согласовании проекта границ земельного участка было отказано со ссылкой на то, что размер испрашиваемого участка необоснован и не соответствует целевому назначению здания родильного отделения коровника.

Полагая, что отказ администрации является незаконным и препятствует реализации прав заявителя на приобретение в собственность земельного участка для организации ведения фермерского хозяйства, Ц. обратился в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Арбитражный апелляционный суд согласен с выводом суда первой инстанции о частичном отказе в удовлетворении заявленных требований и считает, что суд обоснованно сослался на отсутствие у него полномочий самостоятельно определять границы земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости, а также на то, что Ц. не представил доказательств создания КФХ.

Нарушения или неправильного применения норм действующего законодательства (ст. 35 ЗК РФ, ст. 5 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», Закон Московской области «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области») судом первой инстанции не допущено.

Оснований для переоценки установленных по делу фактических обстоятельств и выводов суда первой инстанции не имеется.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, являются несостоятельными и не могут служить основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

См. также:

Постановление от 01.11.2008 по делу № А41-8238/08

Суд отказал в установлении сервитута в отношении части земельного участка, необходимой для обеспечения прохода и проезда от автодороги с асфальтовым покрытием до земельного участка истца, поскольку доказательства наличия дороги на земельном участке, в отношении которого заявлено требование об установлении сервитута, не представлены.