

Десятый арбитражный апелляционный суд

Практика разрешения споров, связанных с правами на земельные участки

Вячеслав Андреевич ПЕТУХОВ, исполняющий обязанности начальника отдела анализа и обобщения судебной практики, законодательства и статистики Десятого арбитражного апелляционного суда

Земельный участок, не поставленный на кадастровый учет, не может являться объектом договорных правоотношений (дело № А41-13301/08).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к главе муниципального образования о признании неправомерным его бездействия относительно обращений общества по оформлению права собственности на земельный участок, а также обязанности администрации муниципального образования утвердить границы земельного участка и подготовить и передать обществу для заключения договор купли-продажи земельного участка. Заявление основано на ст. 36 Земельного кодекса РФ и п. 6, 7 Методических рекомендаций по проведению землеустройства и подготовки документов для проведения государственного кадастрового учета при разграничении государственной собственности на землю (утв. Росземкадастром 02.06.2002) и на п. 10 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003). В качестве второго ответчика была привлечена администрация муниципального образования в качестве второго ответчика.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении заявленных требований, так как возник спор о праве на часть земельного участка, который пересекается с границами смежных земельных участков.

Суд апелляционной инстанции установил, что общество является собственником сооружения автодороги, находящейся на спорном земельном участке. Из материалов дела следует, что общество неоднократно обращалось к администрации с заявлением о проведении землеустроительных работ, согласовании и утверждении проекта границ земельного участка. Администрация

сообщила обществу, что для рассмотрения данного вопроса необходимо представить отказ от права постоянного (бессрочного) пользования смежным землепользователя, поскольку имеется пересечение спорного земельного участка со смежным участком, а также обратиться в лицензированную организацию для формирования землеустроительного дела.

Согласно ч. 1, 3, 8 ст. 39, ч. 1 ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды. Результаты согласования местоположения границ земельного участка оформляются в форме акта согласования местоположения границ земельного участка. Обществом такого согласования не проводилось, в связи с чем спорный земельный участок не был поставлен на кадастровый учет, тогда как положениями ст. 37 ЗК РФ предусмотрено, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие кадастровый учет. При изложенных обстоятельствах оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имелось.

Суд апелляционной инстанции постановлением от 16.11.2009 оставил решение суда первой инстанции без изменения. Суд кассационной инстанции постановлением от 08.02.2010 № КГ-А41/15250-09 поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций.

Факт отнесения земельного участка к землям железнодорожного транспорта является основанием для внесения этого участка в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности (дело № А41-11310/08).

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о признании права собственности Российской Федерации на земельный участок и обязанности общества освободить спорный участок от незаконных построек. В качестве второго ответчика привлечена администрация муниципального образования.

Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск частично, признав право собственности Российской Федерации на спорный земельный участок. Как следует из материалов дела, спорный земельный участок фактически занят железнодорожными путями. Постановлением главы администрации земельный участок был изъят из земель оптово-сбытового хозрасчетного предприятия и предоставлен обществу в бессрочное пользование. Право постоянного бессрочного пользования было зарегистрировано.

Пунктом 1 ст. 17 ЗК РФ предусмотрено, что в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами. В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 25.08.1995 № 153-ФЗ

«О федеральном железнодорожном транспорте» к землям железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под железнодорожные пути. Пунктом 1 ст. 4 этого Закона предусмотрено, что объекты железнодорожного транспорта отнесены к федеральной собственности.

Факт отнесения спорного земельного участка к землям транспорта в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» является основанием для внесения этого участка в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности. Таким образом, арбитражный апелляционный суд не нашел оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Суд апелляционной инстанции постановлением от 19.10.2009 оставил решение суда первой инстанции без изменения. Суд кассационной инстанции постановлением от 12.01.2010 № КГ-А41/12524-09 поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций.

Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства возможно только после проведения межевания и кадастрового учета данного земельного участка (дело № А41-10986/08).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к администрации муниципального образования о признании незаконным бездействия по рассмотрению вопроса о предоставлении заявителю в аренду земельного участка для строительства торгового павильона-кафе. Заявление подано в соответствии со ст. 22, 30—32 ЗК РФ.

Арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований. Из материалов дела следует, что по результатам рассмотрения заявления общества о предоставлении в аренду земельного участка для строительства администрацией принято постановление о предварительном согласовании размещения строения, об утверждении акта о выборе земельного участка и утверждении проекта границ земельного участка. На дату обращения заявителя в суд границы спорного земельного участка надлежащим образом установлены не были. Кадастровый учет земельного участка не осуществлен.

В соответствии с п. 5 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта; проведение работ по формированию земельного участка; государственный кадастровый учет земельного участка; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтере-

сованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства (п. 2 ст. 32 ЗК РФ).

Учитывая изложенное, арбитражный апелляционный суд не нашел оснований для удовлетворения апелляционной жалобы. Суд апелляционной инстанции постановлением от 12.05.2009 оставил решение суда первой инстанции без изменения. Суд кассационной инстанции постановлением от 20.08.2009 № КА-А41/7521-09 поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций.

В случае если заключение договора аренды земельного участка обязательно для органа местного самоуправления, которому направлена оферта, орган обязан направить другой стороне извещение об акцепте, либо отказ от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (дело № А41-9335/09).

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации муниципального образования, в котором просило обязать администрацию заключить с обществом договор аренды земельного участка, относящегося в категории земель населенных пунктов и находящегося в государственной собственности.

Решением суда первой инстанции требования общества удовлетворены. Дело рассматривалось в арбитражном апелляционном суде по правилам, установленным для суда первой инстанции. Исследовав материалы дела, суд установил, что на основании решения арбитражного суда по делу № А41-4906/08 администрацией было принято распоряжение о предоставлении в аренду земельного участка.

В соответствии с подп. 3 п. 7 ст. 30 ЗК РФ названное распоряжение администрации является основанием заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора. Администрацией проект договора направлен не был. К материалам дела приложен проект договора аренды испрашиваемого земельного участка, направленный обществом администрации.

Согласно п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» 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. Аналогичные правила установлены и для заключения договора аренды земельного участка.

Как установлено п. 1 ст. 445 ГК РФ в случаях, когда для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разно-

гласия к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Администрацией ни извещения об акцепте, ни извещения об акцепте оферты на иных условиях в адрес общества направлено не было. На основании вышеизложенного апелляционный суд пришел к выводу, что заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции постановлением от 26.11.2009 отменил решение суда первой инстанции по безусловным обстоятельствам (ч. 4 ст. 270 АПК РФ). Суд кассационной инстанции постановлением от 15.02.2010 № КГ-А41/15175-09 поддержал позицию суда апелляционной инстанции.