

Правомерность отказа в предоставлении земельного участка в аренду

Постановление ФАС СКО от 16.07.2010 по делу № А32-14607/2008

Общество обратилось в арбитражный суд к администрации муниципального образования с заявлением о признании незаконным действий по отказу в заключении договора аренды земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций в удовлетворении заявления отказали в связи с тем, что на момент отказа в предоставлении такого права у администрации отсутствовали основания для удовлетворения заявления общества, поскольку постановлением главы администрации спорный земельный участок изъят для муниципальных нужд и подлежал освобождению от находившихся на нем строений. Данное постановление являлось действующим и признано недействительным после отказа администрации в предоставлении спорного земельного участка в аренду.

Кассационная инстанция с данным выводом не согласилась, акты нижестоящих судов отменила, указав на следующее.

То обстоятельство, что постановление главы администрации признано недействительным после отказа администрации предоставить земельный участок в аренду, не может служить основанием отказа в удовлетворении требования общества, поскольку по смыслу ст. 201 АПК РФ законность оспариваемого ненормативного акта проверяется судом на момент его принятия соответствующим органом, признание оспариваемого ненормативного акта недействительным означает одновременно признание этого акта не порождающим правовые последствия с момента его принятия.

Таким образом, отказ администрации в предоставлении обществу спорного земельного участка в аренду противоречит закону и нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности.

КОММЕНТАРИЙ СУДА

АПК РФ закрепляет правила рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов. При рассмотрении данной категории споров существенное значение имеет вопрос о том, с какого момента ненормативный акт признается недействительным — с момента принятия оспариваемого ненормативного акта, с момента вступления решения суда в законную силу или с момента, указанного в решении суда. В настоящее время судебная практика придерживается позиции, согласно которой признание оспариваемого ненормативного акта недействительным озна-

чает одновременно признание этого акта не порождающим правовые последствия с момента его принятия. Такая позиция, на наш взгляд, является наиболее правильной, поскольку в полной мере соответствует цели осуществления правосудия — не только предотвращению будущих (возможных) нарушений, но и восстановлению уже нарушенных прав. Дело № А32-14607/2008 в этой связи заслуживает внимания.



**Минина
Елена
Леонидовна**

заместитель
заведующего
отделом аграрного,
экологического
и природоресурсного
законодательства
Института
законодательства
и сравнительного
правоведения при
Правительстве
РФ, кандидат
юридических наук

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Изложенные в постановлении ФАС СКО от 16.07.2010 обстоятельства дела № А32-14607/2008 обращают на себя внимание прежде всего недостатками практики применения земельного законодательства местными органами власти, что и привело, на наш взгляд, к возникновению спора и многократному его рассмотрению в арбитражных судах.

Сначала хотелось бы обратить внимание на то, что из текста рассматриваемого постановления неясно, в чьей собственности находился спорный земельный участок до вынесения решения о его изъятии, обладал ли истец — общество с ограниченной ответственностью — какими-либо правами на этот участок или они принадлежали третьему лицу. В постановлении ФАС СКО от 07.10.2009 по делу № А32-20743/2008, которым оставлено без изменения постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2009, признавшее недействительным постановление главы администрации от 02.09.2008 № 2724 в части изъятия земельного участка площадью 244, 38 кв. м, также не отмечено, что общество обладает какими-либо правами на спорный земельный участок. Следовательно, такие права не были по каким-то причинам своевременно оформлены, хотя как собственник расположенной на земельной участке недвижимости общество имело на это право.

Поскольку о правах других лиц на этот участок также не упоминается, можно предположить, что данный земельный участок до вынесения постановления о его изъятии находился в муниципальной собственности и не был предоставлен какому-либо лицу ни в пользование, ни в аренду. В таком случае возникает вопрос о законности его изъятия не с точки зрения обоснованности необходимости изъятия, наличия или отсутствия других вариантов размещения строительства планируемых для муниципальных нужд объектов, а с точки зрения невозможности по земельному законодательству изъятия участка, который и так никому не предоставлен.

В соответствии со ст. 44—47 Земельного кодекса РФ изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд является основанием прекращения права собственности на земельный участок, права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования, права безвозмездного срочного пользования земельным участком, права аренды земельного участка. Если каким-то из этих прав на спорный земельный участок располагало физиче-

ское либо юридическое лицо, при отмене постановления об изъятии земельного участка должен был ставиться вопрос о восстановлении соответствующего права, а не о понуждении местной администрации к заключению договора аренды.

Мотив действий местной администрации, вынесшей постановление об изъятии земельного участка, состоял, видимо, в том, что при возникшей необходимости использования территории, на которой расположен спорный участок, для муниципальных нужд не представлялось возможным иным способом осуществить принудительный выкуп расположенного на участке строения. Поскольку гражданское законодательство не предусматривает отчуждения недвижимого имущества, кроме земли, для государственных или муниципальных нужд, такое отчуждение допустимо только в силу ст. 239 ГК РФ в связи с изъятием участка, на котором это недвижимое имущество находится.

Однако, если действительно законные правообладатели земельного участка отсутствовали, единственный способ произвести в дальнейшем изъятие земельного участка состоял в том, чтобы вначале заключить договор аренды земельного участка с собственником расположенной на нем недвижимости.

На наш взгляд, арбитражному суду следовало обратить внимание на указанные обстоятельства.

Условия изъятия земельного участка для государственных (муниципальных) нужд

Постановление ФАС СКО от 20.09.2010 по делу № А53-20686/2008

Государственное предприятие обжаловало постановление главы местной администрации об изъятии земельного участка и предоставлении его третьему лицу для строительства.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что при изъятии земельного участка администрация нарушила установленный законодательством порядок. При этом в удовлетворении заявления отказано, поскольку земельный участок в соответствии с государственным актом 1992 г. предоставлялся лицу, наименование которого отличается от наименования заявителя.

Дело два раза возвращалось кассационным судом на новое рассмотрение для выяснения вопроса о том, кому в 1992 г. выделялся земельный участок.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявления, сославшись на то, что в 1992 г. участок фактически предоставлялся лицу, которое на момент передачи этого участка еще не прошло государственную регистрацию. Вследствие этого изъятие земельного участка, несмотря на допущенные нарушения, не может затрагивать права заявителя.