



## ПРИМЕРЫ ПРАКТИКИ ФАС Западно-Сибирского округа по применению земельного законодательства

---

### Предоставление земельных участков

Земельный кодекс РФ в случае соблюдения процедуры обращения с заявлением о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта не предусматривает возможность отказа по формированию земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, если не имеется для этого установленных законом препятствий.

ООО «Прогресс Плюс» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд Алтайского края с заявлением, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, к Главному управлению имущественных отношений Алтайского края г. Барнаула (далее — Управление) о признании незаконным отказа в предварительном согласовании места размещения санатория-профилактория в связи с принятием решения о формировании запрашиваемого земельного участка для проведения аукциона и обязанности продолжить процедуру предоставления земельного участка общей площадью 7000 кв. м, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Краевая, для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Заявленные требования мотивированы необоснованностью отказа в выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта строительства.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 22.06.2009, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2009, в удовлетворении заявления отказано. Суды пришли к выводу, что Управление действовало в пределах своих полномочий в соответствии с действующим законодательством, не нарушило право заявителя на приобретение спорного земельного участка, а общество не представило доказательств нарушения своих прав и законных интересов в предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из материалов дела следует, что общество 18.09.2008 обратилось в Управление с заявлением о рассмотрении вопроса по предварительному согласованию места размещения санатория-профилактория на 280 мест на земельном участке примерной площадью 0,7 га, расположенном вблизи ул. Краевой и АЗС по адресу: шоссе Ленточный Бор, 25.

Письмом от 30.10.2008 № АН-11693 Управление уведомило общество о направлении запроса в администрацию г. Барнаула о рассмотрении возможности строительства на данной территории объекта недвижимого имущества с учетом проектируемой транспортной развязки согласно генеральному плану г. Барнаула и охранных зон автомобильных дорог, сообщив при этом, что после получения ответа администрации вернется к рассмотрению данного заявления.

Впоследствии Управление письмом от 12.02.2009 № АН-1232 сообщило обществу о принятии решения по формированию пакета документов для проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства вышеуказанного объекта. После окончательного формирования земельного участка и постановки на государственный кадастровый учет в газете «Алтайская правда» и на официальном сайте Управления будет размещено извещение о проведении аукциона, в котором общество на общих основаниях может принять участие.

ООО «Прогресс Плюс», считая отказ в предоставлении земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта не соответствующим закону и нарушающим его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с ч. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и 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 правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Отказывая в удовлетворении заявления, судебные инстанции исходили из того, что в силу положений п. 2, 5 и 6 ст. 31 Земельного кодекса РФ принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта невозможно без оценки документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства, которые не были представлены обществом. Кроме того, судебные инстанции посчитали, что Управление, как уполномоченный орган, вправе самостоятельно определить и принять решение о способе предоставления земельных участков для строительства.

Суд кассационной инстанции не может согласиться с обоснованностью выводов судебных инстанций.

Порядок предоставления земельных участков для строительства объектов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием места размещения объекта регламентирован положениями ст. 30—32 ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Согласно п. 2 ст. 31 ЗК РФ орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного ст. 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Пунктом 5 ст. 31 ЗК РФ установлено, что результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Согласно п. 6 ст. 31 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренный ст. 29 настоящего Кодек-

са, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Из содержания указанных норм права усматривается, что действующим земельным законодательством осуществление процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием мест размещения объектов и подготовка акта выбора земельного участка возложены на органы местного самоуправления.

При этом Земельный кодекс РФ в случае соблюдения процедуры обращения с заявлением о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта не предусматривает возможность отказа по формированию земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, если не имеется для этого установленных законом препятствий.

Судебными инстанциями при разрешении спора не были исследованы обстоятельства соблюдения обществом процедуры обращения с заявлением о предоставлении земельного участка, а также выполнение уполномоченным органом действий, предусмотренных ст. 31 ЗК РФ.

Судами не исследована законность действий по отказу в предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции считает, что состоявшиеся судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение.

(Дело № А03-4332/2009)

**Из содержания Постановления Президиума ВАС РФ от 22.12.2009 № 10520/09 следует, что полномочным органом по распоряжению земельным участком является орган, определяемый в зависимости от принадлежности этого земельного участка к той или иной категории земель.**

ООО «АК „Омскагрегат“» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Омской области (далее — ТУ Росимущества по Омской области, заинтересованное лицо) о признании незаконными действий по отказу в предоставлении в аренду земельных участков лесного фонда с кадастровыми номерами 55:20:240801:2029, 55:20:240801:2009, 55:20:240801:2008.

Заявление в суд мотивировано наличием на испрашиваемых земельных участках объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности заявителю, и необходимостью применения в данном случае норм ст. 36 ЗК РФ, предусматривающих исключительное право собственников недвижимости на приобретение участков, так как лесным законодательством не предусмотрен порядок предоставления лесного участка под недвижимым имуществом в аренду.

Третьим лицом без самостоятельных требований к участию в деле привлечено Главное управление лесного хозяйства Омской области.

Решением Арбитражного суда Омской области от 01.07.2009, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2009, в удовлетворении иска отказано.

Из материалов дела следует, что общество является собственником приобретенных по договорам купли-продажи от 14.09.2005 и 24.05.2006 № 1 объектов недвижимого имущества, находящихся в детских оздоровительных лагерях, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 17.11.2005 и 13.04.2007.

После проведенных землеустроительных работ заявитель обратился в ТУ Росимущества по Омской области с письмом от 03.02.3008, в котором просил заинтересованное лицо предоставить в аренду сроком на 49 лет земельные участки с кадастровыми номерами 55:20:240801:2029, 55:20:240801:2009, 55:20:240801:2008, имеющие разрешенное использование для вышеуказанных детских оздоровительных лагерей.

ТУ Росимущества по Омской области возвратило обществу представленные им документы, сославшись на то, что спорные земельные участки не значатся в реестре федерального имущества и заинтересованное лицо не вправе сдавать в аренду земли лесного фонда.

Считая действия ТУ Росимущества по Омской области несоответствующими закону и нарушающими права и законные интересы, общество обжаловало их в арбитражном суде.

В соответствии с п. 1 ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

В соответствии со ст. 6 Лесного кодекса РФ леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий. При этом границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

На основании ст. 8 ЛК РФ лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством.

Согласно подп. 2 п. 5 ст. 27 ЗК РФ земельные участки из состава земель лесного фонда ограничиваются в обороте.

В ст. 9 ЛК РФ закреплено, что право аренды лесных участков возникает и прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях и земельным законодательством, если иное не предусмотрено Лесным кодексом РФ.

Заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно органами государственной власти, органами местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со ст. 81—84 настоящего Кодекса.

Полномочными органами по предоставлению в пределах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование, а также заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, в том числе организация и проведение соответствующих аукционов, являются органы государственной власти субъектов Российской Федерации (п. 2 ч. 1 ст. 83 ЛК РФ).

Рассмотрев заявление общества, суды установили, что испрашиваемые земельные участки расположены на участках лесного фонда квартала № 36 Красноярского лесничества Омского района. Поэтому посчитали подлежащими применению нормы Лесного кодекса РФ.

При отказе в удовлетворении заявленных требований суды, руководствуясь нормами ст. 3 ЗК РФ, ст. 3, 71, 74, 83 ЛК РФ, указом губернатора Омской области от 26.12.20078 № 143, исходили из того, что полномочным органом по предоставлению в аренду лесных участков из земель лесного фонда Омской области является Главное управление лесного хозяйства Омской области.

При этом вывод судов о том, что спорные земельные участки являются участками лесного фонда и, следовательно, распоряжаться ими как находящимися в федеральной собственности предусмотренными законом способами могла только Российская Федерация или уполномоченный ею на основании ст. 83 ЛК РФ орган государственной власти субъекта Российской Федерации, основан не только на материалах лесоустройства, кадастровых паспортах, но и на доказательствах, подтверждающих их отнесение к лесному фонду, а также нахождение в собственности Российской Федерации.

Право Российской Федерации на участки лесного фонда Омской области, включая квартал № 36 Красноярского лесничества Омского района, в соответствии

со ст. 19 ЛК РФ зарегистрировано 12.08.2004, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись.

При таких обстоятельствах правомерен вывод судов, что данными лесными участками вправе распоряжаться только Главное управление лесного хозяйства Омской области.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 22.12.2009 № 10520/09 выражена правовая позиция, согласно которой правила ст. 36 ЗК РФ имеют приоритет перед нормой ч. 1 ст. 74 ЛК РФ в тех случаях, когда на лесных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам или юридическим лицам и эти лица не могут быть ограничены в праве на заключение договора аренды таких участков или вообще лишены данного права со ссылкой на обязательность заключения договора аренды лесного участка по результатам аукциона, предусмотренную ч. 1 ст. 74 ЛК РФ.

В связи с этим Президиум ВАС РФ указал, что во взаимосвязи положений ст. 25, 72 и 74 ЛК РФ договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен заключаться по результатам аукциона лишь в случаях и для целей, определенных нормами того же Кодекса.

Вместе с тем из содержания упомянутого Постановления Президиума ВАС РФ следует, что полномочным органом по распоряжению земельным участком является орган, определяемый в зависимости от принадлежности этого земельного участка к той или иной категории земель.

Установив, что спорные земельные участки относятся к участкам лесного фонда, находящегося в распоряжении Главного управления лесного хозяйства Омской области и изъятие их из указанной категории и перевод в иные земли не подтверждены материалами дела, суды сделали обоснованный вывод об отсутствии нарушений законодательства при отказе ТУ Росимущества по Омской области в предоставлении земельных участков в аренду обществу.

В силу ст. 198, 200, 201 АПК РФ для признания незаконными действий государственных и иных органов необходимо доказать несоответствие этих действий закону или иному нормативному акту и нарушение ими прав и законных интересов заявителя. Так как указанных доказательств общество не представило, судами правомерно отказано в удовлетворении заявленных требований.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения настоящего спора, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, вынесенные по делу судебные акты приняты при правильном применении норм материального и процессуального права, содержащиеся в них выводы соответствуют установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

(Дело № А46-9216/2009)

**Арендодатель в лице компетентного органа вправе в рамках предоставленных полномочий принять самостоятельное решение о распоряжении муниципальной собственностью, которое относится к вопросам местного значения.**

Индивидуальные предприниматели Подгаец С.П., Андреев А.Л., Кутузов Г.А., Чопик Л.В., Сафиуллина Т.М., Семин А.Г., Кокорин Н.М., Лагунов А.А., Шигаев Ф.М., Сафронова А.А. обратились в Арбитражный суд Кемеровской области с заявлением к администрации г. Междуреченска о признании недействительным постановления администрации от 24.03.2008 № 463п о внесении изменений в схему размещения павильонов и киосков (шифр А-145-03), утвержденную распоряжением главы города от 08.08.2003 № 1279-р.

Требование арендаторов земельных участков мотивировано незаконным исключением из схемы размещения павильонов и киосков части торговых точек мелкорозничной торговой сети.

До принятия судебного акта заявителями в порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ, уточнили требование о признании недействительным постановления администрации г. Междуреченска от 24.03.2008 № 463п в части п. 1 и 2, а также об исключении из приложения № 1 сведений предприятий мелкорозничной торговли указанных лиц, не включенных в схему размещения павильонов и киосков.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 03.07.2009 в удовлетворении заявлений отказано. В части требования предпринимателя Андреева А.Л. производство по делу прекращено в связи с его отказом от требования.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2009 решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Как установлено судом первой инстанции в ходе исследования материалов дела, по заключенным с администрацией г. Междуреченска договорам аренды в период с 1998 по 2007 г. предпринимателям Шигаеву Ф.М., Подгаец С.П., Сафиуллиной Т.М., Чопик Л.В., Сафроновой А.А., Кутузову Г.А., Семину А.Г. были предоставлены земельные участки для размещения павильонов (киосков) и осуществления розничной торговли на срок менее года.

Впоследствии постановлением от 24.03.2008 № 436п администрацией были внесены изменения в схему размещения павильонов и киосков (шифр А-145-03), утвержденную распоряжением главы города от 08.08.2003 № 1279-р.

В приложении № 1 приведен перечень исключаемых из схемы размещения павильонов (киосков) этих предпринимателей, а также утвержден график освобождения земельных участков в соответствии с порядковыми номерами согласно приложению № 3.



Комитету по управлению имуществом в п. 2 постановления поручено не пролонгировать договоры аренды земельных участков, предоставленных для размещения указанных павильонов (киосков).

При рассмотрении в порядке, предусмотренном ст. 197, 198 АПК РФ, требования предпринимателей о признании недействительным указанного ненормативного правового акта суд первой инстанции по существу обоснованно исходил из компетенции органа местного самоуправления по распоряжению земельными участками, предусмотренной ст. 11, 22 ЗК РФ с учетом положений ст. 16, 17 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Исходя из содержания п. 2 ст. 26 ЗК РФ о необходимости государственной регистрации договоров аренды земельных участков, заключенных на срок более года, не следует, что договоры аренды между администрацией и предпринимателями в силу п. 2 ст. 433 и п. 2 ст. 609 ГК РФ являются незаключенными.

Поэтому вывод о незаключенности договоров аренды, которые исполнялись сторонами по согласованным в них условиям, является ошибочным.

Вместе с тем абз. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ предусматривает возможность отказа каждой из сторон от договора аренды, действующего на неопределенный срок.

Следовательно, арендодатель в лице компетентного органа (п. 2 ст. 125 ГК РФ) вправе в рамках предоставленных полномочий принять самостоятельное решение о распоряжении муниципальной собственностью, которое относится к вопросам местного значения.

Поскольку указанный ненормативный правовой акт соответствует положениям гражданского законодательства, не нарушает прав и законных интересов заявителей, суд правомерно отказал в удовлетворении их требования (ч. 3 ст. 201 АПК РФ).

Выводы суда первой инстанции в этой части правильно поддержаны судом апелляционной инстанции.

(Дело № А27-5199/2009)

**Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не предусматривают возможность предоставления земель сельскохозяйственного назначения без перевода их из данной категории в другую для строительства объектов, не связанных с сельскохозяйственным производством.**

ООО «Голубая лагуна» (далее — общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области к администрации Новосибирского района Новосибирской области (далее — администрация) с заявлением о признании незакон-

ным отказа по выбору земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта, выраженного в письме от 06.02.2009 № 16337/01-12, а также об обязанности устранить допущенные нарушения, обеспечив выбор земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

В ходе судебного разбирательства заявитель уточнил требования и просил признать незаконным отказ администрации выполнить требования, предусмотренные п. 5 ст. 30 ЗК РФ, обязать администрацию устранить допущенные нарушения прав, выполнить требования п. 5 ст. 30 ЗК РФ.

Заявленные требования основаны на ст. 2, 8, 28, 29, 30—32 ЗК РФ и мотивированы тем, что отказ администрации в предоставлении земельного участка в аренду не соответствует закону и нарушает права и законные интересы общества.

Решением от 09.07.2009 суд отказал в удовлетворении заявленных требований, придя к выводу о правомерности отказа в выборе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 28.09.2009 отменил решение суда и удовлетворил заявленные требования.

Как следует из материалов дела, общество письмами от 21.08.2008 и 17.11.2008 обратилось в администрацию с просьбой о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного на территории Боровского сельсовета, площадью 51,7 га для осуществления рекреационной деятельности — строительства зоны массового кратковременного отдыха с предварительным согласованием места размещения объекта.

Письмом от 06.02.2009 № 16337/01-12 администрация сообщила обществу об отказе в обеспечении выбора земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта для предоставления земельного участка в аренду.

В обоснование своего отказа администрация указала на то, что испрашиваемый земельный участок расположен в границах земель сельскохозяйственного назначения и использование земель сельскохозяйственного назначения для создания рекреационной зоны и строительства объектов, предназначенных для организации массового отдыха граждан, в рамках действующего законодательства не допускается. Считая отказ незаконным, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что согласно представленным в дело документам испрашиваемый земельный участок входит в земли сельскохозяйственного назначения, которые предоставляются в аренду только для целей, связанных с сельскохозяйственным производством, использование земель сельскохозяйственного

назначения для создания рекреационной зоны и строительства объектов, предназначенных для организации массового отдыха граждан, противоречит нормам земельного законодательства.

Апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования, посчитал, что действующее законодательство не содержит запрета на предоставление земель сельскохозяйственного назначения в аренду организации, не осуществляющей сельскохозяйственную деятельность, в данном случае предоставление такого земельного участка в аренду обществу не означает изменение назначения использования земельного участка и администрация обязана обратиться с заявлением о переводе земельного участка из одной категории земель в другую для использования обществом земельного участка в целях осуществления рекреационной деятельности.

Суд кассационной инстанции находит выводы апелляционного суда ошибочными.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

В соответствии с п. 1 ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Пунктом 1 ст. 78 ЗК РФ установлено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В п. 1 ст. 1 данный Закон в том числе определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Общество обратилось с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка площадью 51,7 га для осуществления рекреационной деятельности — строительства зоны массового кратковременного отдыха с предварительным согласованием места размещения объекта.

Судами установлено, что испрашиваемый земельный участок входит в состав земельного участка, который согласно кадастровой выписке о земельном участке от 19.11.2008 № 191/08-18643 относится к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный кодекс РФ и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не предусматривают возможности предоставления земель сельскохозяйственного назначения без перевода их из данной категории в другую для строительства объектов, не связанных с сельскохозяйственным производством.

Из абз. 10 п. 1 ст. 8 ЗК РФ следует, что порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Согласно ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на рассмотрение этого ходатайства.

В деле отсутствуют документы, свидетельствующие о том, что между сторонами решался вопрос о переводе земли.

Администрация правомерно отказала в предоставлении земельного участка для строительства из земель сельскохозяйственного назначения, поскольку действующим земельным законодательством не предусматривается возможность начала процедуры предоставления земельного участка для строительства объекта из земель сельскохозяйственного назначения без их перевода в иную категорию.

В связи с изложенным постановление апелляции подлежит отмене как принятое с нарушением норм действующего законодательства, а решение суда первой инстанции — оставлению в силе.

(Дело № А45-6319/2009)

**Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей (ст. 6 Закона).**

ИП Гаспарян У.В. (далее — заявитель) обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, к администрации Калачинского муниципального района Омской области (далее — администрация) о признании недействительным постановления от 04.07.2007 № 530-п в части прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 1357 кв. м, расположенного по адресу: г. Калачинск, ул. Пионерская, д. 3Б.

Требования мотивированы несоответствием оспариваемого ненормативного акта нормам ст. 20, 45 ЗК РФ и нарушением им прав и законных интересов заявителя.

Решением Арбитражного суда Омской области от 16.11.2008 заявленные требования удовлетворены, постановление администрации в указанной части признано недействительным.

В связи с обращением администрации о пересмотре упомянутого решения по вновь открывшимся обстоятельствам оно было отменено и дело пересмотрено.

По результатам пересмотра дела решением Арбитражного суда Омской области от 04.09.2009, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2009, требования заявителя удовлетворены.

Из материалов дела усматривается, что по договорам купли-продажи от 23.10.1998 и 05.01.1999 заявитель приобрел в собственность одноэтажное здание склада кирпичного типа общей площадью 237,50 кв. м, находящееся по адресу: Омская область, г. Калачинск, ул. Пионерская, д. 3Б, о чем 28.04.2007 в Единый государственный реестр недвижимого имущества и сделок с ним внесена запись за номером 55-55-07/003/2007-675 и собственнику выдано свидетельство о государственной регистрации права № 431702.

Одновременно заявителю для эксплуатации склада и гаража комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Калачинского района Омской области выдано свидетельство от 05.01.1999 № 627 на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 0,1357 га (1357 кв. м), который поставлен на кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера 55:34:01 08 08:0049.

Заявитель обратился в администрацию Калачинского муниципального района Омской области 02.05.2007 с заявлением о предоставлении в собственность указанного земельного участка.

Постановлением администрации от 04.07.2007 № 530-п прекращено право заявителя на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком общей площадью 1357 кв. м; свидетельство на право собственности от 05.01.1999 № 627 признано утратившим силу.

Кроме того, предпринимателю за плату из земель населенных пунктов под здание (склад) в границах, указанных в кадастровом плане участка, предоставлен в собственность земельный участок общей площадью 418 кв. м с кадастровым номером 55:34:01 08 08:0049 (:А).

Считая данное постановление в части прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 1357 кв. м несоответствующим закону и нарушающим права и законные интересы предпринимателя, последний обратился в суд с настоящим заявлением.

В силу ст. 20 ЗК РФ, п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ) право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Кодекса, сохраняется.

Пунктом 9 ст. 3 Закона № 137-ФЗ предусмотрено, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон № 122-ФЗ), имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Закона № 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Постановление № 219), свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (далее — Постановление № 177).

Исследовав и оценив с позиций ст. 71 АПК РФ материалы дела, суды пришли к выводу, что представленное заявителем свидетельство № 627 является надлежащим доказательством права предпринимателя на бессрочное пользование земельным участком площадью 1357 кв. м, так как соответствует форме, утвержденной Постановлением № 177, согласно которому бланки свидетельства о праве собственности на землю могут временно (до момента выдачи государственного акта установленного образца) использоваться для оформления права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования землей.

В п. 73 Постановления № 219 закреплено, что свидетельство выдается правообладателю при регистрации любого вещного права на объект недвижимого имущества.

Следовательно, форма свидетельства, утвержденная названным Постановлением, действует с момента государственной регистрации права.

Вместе с тем права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей (ст. 6).

Закон № 122-ФЗ введен в действие с 31.01.1998 (п. 1 ст. 33). Срок создания системы учреждений юстиции по регистрации прав определен Законом № 122-ФЗ — с 01.01.2000 (п. 2 ст. 33).

Омское областное учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним создано распоряжением главы администрации Омской области от 10.01.1999 № 2-р и к регистрации приступило с 11.10.1999, а филиалы — с 01.02.1999.

При таких обстоятельствах свидетельство от 05.01.1999 № 627 на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком обоснованно признано судами равным записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и доказательством, свидетельствующим о бессрочном пользовании истцом спорным земельным участком.

Довод подателя жалобы о выдаче предпринимателю свидетельства № 627 с нарушением законодательства судами отклонен как несостоятельный.

Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 19.12.2008 не признано достаточным доказательством, подтверждающим то обстоятельство, что свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком выдано заявителю лицом, не обладающим соответствующими полномочиями и допустившим нарушения закона.

В соответствии с ч. 4 ст. 69 АПК РФ только вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

В предусмотренном ст. 161 АПК РФ порядке ответчик в суде первой инстанции не заявлял ходатайство о фальсификации свидетельства.

Согласно п. 1 ст. 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях, которые предусмотрены ст. 53 указанного Кодекса. Кроме того, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может быть прекращено принудительно (по решению суда) в случаях, установленных в ст. 45 ЗК РФ.

Поскольку оснований для прекращения постоянного (бессрочного) пользования заявителем земельным участком площадью 1357 кв. м у администрации не имелось, то, как правильно указали суды, заинтересованное лицо не вправе было принудительно прекратить право предпринимателя на постоянное (бессрочное) пользование этим земельным участком.

Согласно ст. 13 ГК РФ, ст. 61 ЗК РФ, ст. 198 АПК РФ и в соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Рос-

сийской Федерации», ненормативный акт органа местного самоуправления может быть признан судом недействительным лишь при одновременном его несоответствии закону или иным правовым актам и нарушении гражданских прав и охраняемых законом интересов юридического лица.

Установив, что постановление администрации от 04.07.2007 № 530-п в части прекращения прав предпринимателя на постоянное (бессрочное) пользование земельным участком площадью 1357 кв. м не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителя, суды правомерно удовлетворили предъявленные требования.

(Дело № А46-7299/2007)

## Право собственности на землю

При рассмотрении требования общества о понуждении согласно ст. 445 ГК РФ заключить договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельный участок суд установил нахождение земельного участка в индивидуальной собственности третьего лица. При указанных обстоятельствах департамент имущественных отношений не может являться ответчиком по данному требованию.

ООО «Абрис» обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к департаменту имущественных отношений Тюменской области (далее — департамент) об обязанности заключить договор купли-продажи <sup>757</sup>/<sub>1000</sub> доли в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером 72:23:04 27 003:21 общей площадью 1262 кв. м, находящийся по адресу: г. Тюмень, ул. Калинина, д. 1, стр. 1, 2, по цене 2 125 262 руб. 43 коп.

Требование собственника недвижимого имущества мотивировано необоснованным отказом департамента в выкупе земельного участка за вычетом площади ОАО «Весна».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено ОАО «Весна».

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 27.10.2009 в удовлетворении иска отказано.

Суд первой инстанции установил, что границы земельного участка не сформированы, участок не поставлен на кадастровый учет, у департамента отсутствует право распоряжаться участком, не находящимся в государственной собственности.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2010 решение суда первой инстанции оставлено в силе.



Суд апелляционной инстанции подтвердил вывод о невозможности обязать ответчика заключить договор купли-продажи доли в праве общей собственности на спорный земельный участок.

Как установлено судом первой инстанции в ходе исследования материалов дела, ООО «Абрис» является собственником расположенных в г. Тюмени по адресу: ул. Калинина, д. 1, объектов недвижимого имущества — нежилого помещения в нежилом строении (литера А) общей площадью 420 кв. м первого этажа и подвала; нежилого строения общей площадью 179,2 кв. м (литера А1), стр. 1; нежилого строения (склад) общей площадью 5,3 кв. м (литера А2), стр. 2, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 14.11.2008 № 72 НЛ 160961, № 72 НЛ 160960, № 72 НЛ 160959.

Собственником нежилых помещений на втором и третьем этажах строения по адресу: ул. Калинина, д. 1, является ОАО «Весна», за которым на праве собственности (свидетельство от 14.07.2000 № 72 НВ 799406) зарегистрирована часть земельного участка площадью 307 кв. м от земельного участка общей площадью 1262 кв. м с кадастровым номером 72:23:04 27 003:21.

При рассмотрении требования ООО «Абрис» о понуждении согласно ст. 445 ГК РФ заключить договор купли-продажи <sup>757</sup>/<sub>1000</sub> доли в праве общей собственности на земельный участок (площадь 955 кв. м) суд первой инстанции установил нахождение земельного участка с кадастровым номером 72:23:04 27 003:21 площадью 1262 кв. м в индивидуальной собственности ОАО «Весна» (выписка из кадастра недвижимости от 27.05.2009 № 7223/201/09-10919).

При указанных обстоятельствах департамент не может являться ответчиком по данному требованию. Кроме того, в нарушение п. 1 ст. 37 ЗК РФ, п. 2 ст. 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» границы земельного участка не определены, государственный кадастровый учет этого участка не осуществлен.

Следовательно, суд первой инстанции обоснованно отказал ООО «Абрис» в удовлетворении требования о заключении договора.

Выводы суда первой инстанции правомерно поддержаны судом апелляционной инстанции.

(Дело № А70-9059/2009)

**Арбитражный суд, исследовав по правилам ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь ст. 28, 36 ЗК РФ, установив, что земельный участок был предоставлен юридическим лицам, а не гражданам, истец не входит в перечень лиц, которые имеют право на бесплатное получение земельного участка в собственность, правомерно отказал в иске.**

Гаражно-строительный кооператив «Импульс» (далее — ГСК «Импульс») обратился в Арбитражный суд Новосибирской области к департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (далее — департамент) с иском о признании права общей долевой собственности членов ГСК «Импульс», собственников гаражных боксов и кладовых, на земельный участок в утвержденных распоряжением мэра г. Новосибирска от 19.04.2007 № 3274-р границах с кадастровым номером 54:35:101420:0044.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 25.09.2009, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2009, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Судом установлено, что постановлением мэрии г. Новосибирска от 31.03.1995 № 363 Центральному районному совету Всероссийского общества автолюбителей предоставлен сроком на два года в совместное пользование с гаражно-строительными кооперативами, в том числе ГСК «Импульс», земельный участок площадью 11,6 га, фактически занимаемый индивидуальными капитальными гаражами в пойме р. Каменка (п. 1).

Распоряжением мэрии г. Новосибирска от 19.04.2007 № 3274-р утверждены проекты границ земельных участков из земель населенных пунктов в Центральном районе.

Члены ГСК «Импульс» зарегистрировали право собственности на гаражные боксы и кладовые.

Председатель ГСК «Импульс» обратился в департамент с заявлением о предоставлении в общую долевую собственность земельного участка с кадастровым номером 54:35:101420:0044, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Военная, 8/3, 6а.

Департамент в письме от 30.07.2008 № 31-17789 со ссылкой на ст. 28, 36 ЗК РФ сообщил, что в связи с тем, что законодательством не предусмотрена возможность бесплатной приватизации членами ГСК земельного участка, им может быть подготовлен договор купли-продажи либо договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора по заявлению каждого из членов ГСК «Импульс».

ГСК «Импульс», полагая, что у членов кооператива возникло право на бесплатное приобретение в собственность спорного земельного участка, вследствие чего предложение ответчика заключить договор купли-продажи или аренды земельного участка противоречит действующему законодательству, обратился с иском в арбитражный суд.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении заявленных требований, исходя из отсутствия права на бесплатное предоставление земельного участка в собственности. Апелляционный суд поддержал выводы суда.

Суд кассационной инстанции считает выводы судов правомерными и обоснованными.

Согласно ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

В соответствии со ст. 28 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 24 настоящего Кодекса.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В п. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на земельный участок, предоставлен-

ный ему до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные земельные участки осуществляется в соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Таким образом, указанный порядок применяется при наличии определенной совокупности условий, а именно: земельный участок должен был быть предоставлен гражданину, а не юридическому лицу; для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства; до введения в действие Земельного кодекса РФ; на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, а также в случаях, если в документах на земельный участок не указан вид права, на котором предоставлен участок, или его невозможно определить.

Особенностью данного порядка является то, что для оформления права собственности гражданина на указанный земельный участок не требуется принятия компетентным органом решения о предоставлении такого участка в собственность.

Арбитражный суд, исследовав по правилам ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь ст. 28, 36 ЗК РФ, установив, что земельный участок был предоставлен юридическим лицам, а не гражданам, истец не входит в перечень лиц, которые имеют право на бесплатное получение земельного участка в собственность, правомерно отказал в иске.

(Дело № А45-13731/2009)

По смыслу закона владение имуществом как своим собственным должно быть фактическим, бесхозяйным. Применительно к земельному участку это означает, что последний ранее не был предоставлен или передан в собственность, в пожизненное наследуемое владение, в постоянное (бессрочное) пользование, временное пользование или аренду. Имея какой-либо юридический титул владения, такой владелец знает производный и ограниченный характер своего права на имущество, поскольку его право основывается на вещном праве другого лица — праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления.

ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Бугаков В.А. обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального района (далее — КУМИ) о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером 42:04:0000000:99 в силу приобретательной давности.

Заявленные требования основаны на ст. 234 ГК РФ и мотивированы добросовестным, открытым и непрерывным владением более 15 лет как своим собственным спорным земельным участком.

Определением от 28.05.2009 суд привлек к участию в деле в качестве второго ответчика администрацию Кемеровского муниципального района (далее — администрация).

Решением от 03.08.2009 в удовлетворении иска отказано по мотиву недоказанности добросовестного владения земельным участком и истечения срока приобретательной давности.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 21.10.2009 отменил решение суда, признав за ИП Бугаковым В.А. право собственности на земельный участок с кадастровым номером 42:04:0000000:99.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Бугакову В.А. на основании приказа опытно-производственного хозяйства «Новостройка» (далее — ОПХ «Новостройка») от 20.12.1990 № 48п в виде исключения были предоставлены земельные участки № 1—7 общей площадью 205,6 га согласно проекту внутрихозяйственного землеустройства ОПХ «Новостройка», в том числе спорный земельный участок.

Впоследствии из земель ОПХ «Новостройка» решением исполнительного комитета Кемеровского районного Совета народных депутатов от 27.02.1991 № 54 в бессрочное пользование МП «Элита» было передано 205,6 га, о чем выдан государственный акт № КЕО-04-00025.

В связи с реорганизацией МП «Элита» по распоряжению администрации Кемеровского района от 28.02.1994 № 142-р земельный участок площадью 205,6 га был у предприятия изъят и предоставлен Бугакову В.А. для организации крестьянского хозяйства «Элита».

В соответствии с указанным распоряжением администрации земельный участок площадью 146 га был предоставлен Бугакову В.А. в пожизненное наследуемое владение, что подтверждается выданным государственным актом № КЕО-04-14410.

В дальнейшем данный земельный участок был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 42:04:0000000:99.

Постановлением главы Кемеровского района от 14.01.2009 № 3-п распоряжение администрации Кемеровского района от 28.02.1994 № 142-р в части предоставления Бугакову В.А. земельного участка площадью 146 га в пожизненное наследуемое владение отменено как противоречащее земельному законодательству, действовавшему на момент издания распоряжения.

Вступившим в силу постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009 по делу № А27-16983/2008 подтверждена незаконность предоставления Бугакову В.А. по распоряжению администрации от 28.02.1994 № 142-р земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения и правомерность действий по принятию постановления от 14.01.2009 № 3-п об отмене указанного распоряжения в части предоставления земельного участка площадью 146 га.

Предприниматель, полагая, что он с 20.12.1990 добросовестно, открыто и непрерывно владеет более 15 лет как своим собственным земельным участком общей площадью 146 га с кадастровым номером 42:04:0000000:99, обратился в арбитражный суд с требованием о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что предпринимателем не доказано наличие правового статуса добросовестного приобретателя спорного земельного участка, а также истечение срока владения земельным участком, необходимого для приобретения права собственности в силу приобретательной давности. Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что КУМИ не является надлежащим ответчиком по данному спору, поскольку в его полномочия не входит принятие решения о предоставлении земельных участков в собственность заинтересованных лиц.

Апелляционный суд, отменяя решение суда и удовлетворяя требование предпринимателя, посчитал, что материалы дела свидетельствуют о наличии необходимой совокупности элементов состава давностного владения, предусмотренного нормами ст. 234 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции находит выводы апелляционного суда ошибочными, основанными на неправильном применении норм материального права.

В силу п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно

но владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Таким образом, для признания права собственности на недвижимое имущество в судебном порядке истец должен доказать наличие в совокупности обстоятельств: добросовестное, открытое, непрерывное владение имуществом как своим собственным в течение 15 лет.

Согласно ст. 11 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» действие ст. 234 Кодекса распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 01.01.1995 и продолжается в момент введения в действие части первой Гражданского кодекса РФ.

При этом в силу п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Согласно разъяснениям Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 17 Постановления от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при применении положения п. 4 ст. 234 ГК РФ в отношении государственного имущества следует исходить из того, что с момента введения в действие Закона СССР «О собственности в СССР» (01.07.1990) утратили силу положения ст. 90 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. о нераспространении исковой давности на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения и с этого момента действуют общие нормы об исчислении срока исковой давности.

Исходя из указанных норм права и разъяснений ВАС РФ, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что в рассматриваемом случае срок приобретательной давности следует исчислять не ранее 28.02.1994, данный срок на момент предъявления иска в суд и рассмотрения спора не истек.

Нахождение земельного участка в пользовании у МП «Элита» исключало возникновение у Бугакова В.А. права собственности на спорный земельный участок. Являясь учредителем малого предприятия, Бугаков В.А. знал, что пользуется земельным участком как имуществом предприятия, а не на правах собственника.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8, при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности, следует иметь в виду, что нормы ст. 234 ГК РФ о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, без-

возмездного пользования и т.п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

По смыслу закона владение имуществом как своим собственным должно быть фактическим, беститульным. Применительно к земельному участку это означает, что последний ранее не был предоставлен или передан в собственность, в пожизненное наследуемое владение, в постоянное (бессрочное) пользование, временное пользование или аренду. Имея какой-либо юридический титул владения, такой владелец знает производный и ограниченный характер своего права на имущество, поскольку его право основывается на вещном праве другого лица — праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления.

Материалами дела подтверждается, что Бугаков В.А. использовал спорный земельный участок на основании государственного акта № КЕО-04-14410 на правах пожизненного наследуемого владения, что исключает действие приобретательной давности, распространяющейся на случаи фактического владения чужим имуществом.

Последующее признание незаконным распоряжения администрации от 28.02.1994 № 142-р о передаче Бугакову В.А. спорного земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения, как правильно указал суд первой инстанции, не позволяет считать его добросовестным владельцем.

С учетом изложенного и принимая во внимание установленные обстоятельства по делу, суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении иска, поскольку предприниматель в нарушение ст. 65 АПК РФ не представил доказательств, подтверждающих в своей совокупности обоснованность заявленного требования.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции считает, что суд первой инстанции правильно установил фактические обстоятельства дела, разрешил спор в соответствии с действующим законодательством, не допустил нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, в связи с чем решение суда следует оставить в силе. Обжалуемое постановление апелляционного суда подлежит отмене как незаконное.

(Дело № А27-6606/2009)



## Использование земли

**В соответствии с ч. 1, 3 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.**

ООО «Надежда» обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к ОАО «Тарманское-Центральное» об обязанности согласовать местоположение границ земельного участка, определенное в акте согласования границ земельного участка от 15.04.2008 под нежилое строение (гаражи) по адресу: г. Тюмень, ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17, в соответствии с проектом границ земельного участка, утвержденным распоряжением департамента имущественных отношений Тюменской области от 06.03.2008 № 306-пг.

Определением суда от 20.07.2009 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен департамент имущественных отношений Тюменской области.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 21.09.2009, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2009, в удовлетворении исковых требований отказано.

Из материалов дела видно, что между ОАО «Тарманское-Центральное» (продавец) и ООО «Надежда» (покупатель) заключен договор купли-продажи от 18.01.2004 № 1, в соответствии с условиями которого ответчик продал истцу  $\frac{1}{6}$  доли в праве общей собственности на нежилое строение общей площадью 881,70 кв. м, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17.

Указанное строение находится на земельном участке общей площадью 5,6483 га, предоставленном ОАО «Тарманское-Центральное» согласно распоряжению администрации г. Тюмени от 10.03.1998 № 606 на праве постоянного (бессрочного) пользования под существующую производственную базу в Тарманском промузле.

В связи с продажей доли в строении ответчик письмом от 24.02.2004 № 30 заявил о своей готовности передать истцу земельный участок площадью в пределах 0,2 га.

В феврале 2004 г. по заявлению ООО «Надежда» началось установление границ земельного участка по адресу: г. Тюмень, ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17, ввиду приобретения им доли в объекте недвижимости у ОАО «Тарманское-Центральное».

В июле 2004 г. стороны подписали акт согласования границ земельного участка с кадастровым номером 72:23:01 06 001, согласовав границы земельного

участка площадью 1592 кв. м, который предполагалось закрепить за истцом, и территорию общедолевого земельного участка для постановки на кадастровый учет площадью 902 кв. м.

ОАО «Тарманское-Центральное» обратилось в департамент имущественных отношений Тюменской области с письмом от 08.08.2007 № 74/1 с просьбой издать распоряжение по формированию проекта границ земельного участка общедолевого пользования с ООО «Надежда» площадью ориентировочно 2342 кв. м и предоставлению его в аренду сроком на 49 лет. При этом в рабочем плане стороны определили границы земельного участка, подлежащего разделу, и указали порядок его разделения.

Департамент имущественных отношений Тюменской области издал распоряжение от 06.03.2008 № 306-пг, которым утвердил проект границ земельного участка от 21.01.2008 масштаба 1:1100 под нежилое строение (гаражи) по адресу: г. Тюмень, ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17; при этом сторонам была вменена обязанность выполнить за свой счет установление границ земельного участка и поставить его на государственный кадастровый учет. В проекте границ земельного участка проектная площадь земельного участка определена в размере 3658 кв. м, данная площадь с ответчиком согласована не была.

В период с апреля 2008 г. по март 2009 г. ОАО «Тарманское-Центральное» неоднократно обращалось к департаменту имущественных отношений Тюменской области с требованием о внесении изменений в проект границ земельного участка в части его площади, которая составляет не 3658 кв. м, а 2342 кв. м, однако департамент имущественных отношений Тюменской области отказался вносить изменения, ссылаясь на то, что границы земельного участка согласованы в соответствии с волеизъявлением обеих сторон.

На основании заявки истца от 11.03.2008 № 7 Тюменский геодезический центр Зап-СибАГП 15.04.2008 установил границы земельного участка, расположенного в г. Тюмени, ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17, при этом площадь образованного земельного участка составила 3738 кв. м.

Территориальным отделом по г. Тюмени управления Роснедвижимости по Тюменской области вынесено решение от 19.12.2008 № 23/08-11093 об отказе в государственном учете объекта недвижимости (земельного участка) с адресным описанием: г. Тюмень, ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17, поскольку ОАО «Тарманское-Центральное» границы земельного участка не согласованы.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 03.04.2009 по делу № А70-587/2009 отказано в удовлетворении требований ООО «Надежда» о признании незаконным решения от 19.12.2008 № 23/08-11093 «Об отказе в государственном кадастровом учете объекта недвижимости» и об обязанности провести государственный кадастровый учет земельного участка, расположенного в г. Тюмени по адресу: ул. Бирюзова, д. 6, стр. 17.

Посчитав отказ ОАО «Тарманское-Центральное» в согласовании проекта границ земельного участка необоснованным, незаконно препятствующим оформ-

лению и возникновению у ООО «Надежда» прав на земельный участок под нежилое строение, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд, отказывая в удовлетворении исковых требований, а апелляционный суд, оставляя решение в силе, исходили из их необоснованности и недоказанности.

Суд кассационной инстанции считает выводы судебных инстанций правомерными, исходя из следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ 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.

Пунктом 1 ст. 552 ГК РФ предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Из разъяснений, изложенных в п. 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», следует, что согласно п. 2 ст. 35 ЗК РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ, исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

В соответствии с ч. 1, 3 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.

Исследовав и оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ обстоятельства дела, представленные в материалы дела доказательства, свидетельствующие о том, что действия ООО «Надежда» направлены на формирование земельного участка площадью 3738 кв. м с целью последующего оформления прав как истца, так и ответчика, реализация которых лишит ответчика права постоянного (бессрочного) пользования частью земельного участка, учитывая согласие ответчика на формирование земельного участка лишь площадью 2342 кв. м, принимая во внимание отсутствие доказательств необходимости

при эксплуатации нежилого строения площадью 881,70 кв. м использовать земельный участок площадью 3738 кв. м или 3658 кв. м, утвержденный распоряжением департамента имущественных отношений Тюменской области от 06.03.2008 № 306-пг, недоказанность размера земельного участка, необходимого для эксплуатации нежилого строения, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу о недоказанности и необоснованности заявленных истцом требований.

(Дело № А70-6512/2009)

**Из материалов дела невозможно сделать вывод о том, в каком месте земельного участка ранее проходила полевая дорога и кто ее проложил, с учетом того, что стороны отказались от проведения судебной экспертизы по этому вопросу, признав, что в настоящее время дорога проходит в другом месте.**

Крестьянское хозяйство «Проскурина А.Р.» (далее — КХ «Проскурина А.Р.», истец, заявитель) обратилось с иском к ООО «Крестьянское хозяйство „Иванов“» (далее — КХ «Иванов», ответчик) об устранении препятствий со стороны ответчика в использовании земель сельскохозяйственного назначения, входящих в состав земельного участка, арендуемого истцом; о запрете ответчику производить какие-либо сельскохозяйственные работы на данных землях, а также о запрете проезда на автотранспортной и сельскохозяйственной технике и о взыскании убытков.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «Межа».

Решением от 23.11.2009 в удовлетворении исковых требований отказано.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, в соответствии с заключенным 01.12.2001 договором аренды земельного участка Проскурина В.П., Голиненко П.П., Лимаев С.И. (арендодатели) сдали, а истец (арендатор) принял во временное владение и пользование земельный участок общей площадью 460 019±5935 кв. м, находящийся в общей долевой собственности. Договор заключен на срок 11 месяцев.

ООО «Межа» выполнило комплекс работ по межеванию земельных участков в соответствии с договорами подряда, заключенными этим обществом с КХ «Проскурина А.Р.» и КХ «Иванов». С целью выравнивания площадей участков граница между участком истца и ответчика была смещена в сторону участка ответчика. В результате выполненных работ по межеванию земельные участки поставлены на государственный кадастровый учет и им присвоены кадастровые номера.

Истец, указывая, что ответчик неоднократно нарушал границы арендуемого истцом земельного участка, закрепленные в землеустроительном деле,

на основании которого выданы кадастровые паспорта земельных участков, путем стаптывания почвы, посевов овса, картофеля и гречихи тракторами и автомобилем, накатывая проезжую часть полевой дороги, что привело к возникновению у истца убытков, обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Возражения против иска мотивированы тем, что границы земельных участков установлены неверно, а также непричастностью ответчика к уничтожению посевов истца.

Арбитражный суд, отказывая в удовлетворении исковых требований, оценив совокупность представленных доказательств, пришел к правильному выводу о том, что истец не доказал те обстоятельства, на которые он ссылается в обоснование своих требований. Суд верно указал, что из материалов дела невозможно сделать вывод о том, в каком месте земельного участка ранее проходила полевая дорога и кто ее проложил, с учетом того, что стороны отказались от проведения судебной экспертизы по этому вопросу, признав, что в настоящее время дорога проходит в другом месте.

(Дело № А03-10116/2009)

**Арбитражный суд, руководствуясь положениями ст. 222 ГК РФ и Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», правомерно счел недоказанными факты, подтверждающие получение предпринимателем разрешений на строительство, а также то, что спорный объект возведен с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, и указал на отсутствие доказательств, подтверждающих права предпринимателя по землепользованию участком, на котором расположена самовольная постройка. В связи с этим суд пришел к обоснованному выводу о наличии достаточных оснований для удовлетворения иска.**

Муниципальное образование «Город Урай» в лице администрации г. Урай (далее — администрация, истец) обратилось с иском к ИП Кондаурову Н.Н. (далее — предприниматель, ответчик, заявитель) о признании самовольной постройкой неоконченного строительством двухэтажного кирпичного здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:14:0101012:1419, а также на смежном самовольно занятом земельном участке, об обязанности освободить самовольно занимаемые земельные участки по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Тюменская область, г. Урай, микрорайон Лесной, в районе жилого дома № 8, и земельный участок (смежный), находящийся южнее земельного участка с кадастровым номером 86:14:0101012:1419, и об обязанности снести самовольную постройку с самовольно занимаемых земельных участков по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Тюменская область, г. Урай, микрорайон Лесной, в районе жилого дома № 8, и земельный участок (смежный), находящийся южнее земельного участка с кадастровым номером 86:14:0101012:1419, и восстановить (рекультивировать) территорию строительства за счет средств ответчика.

До принятия решения истец в порядке ст. 49 АПК РФ уточнил иски требования и просил признать самовольной постройкой неоконченное строительством двухэтажное кирпичное здание общей площадью 167 кв. м, расположенное на земельном участке в микрорайоне Лесной в районе жилого дома № 8 в г. Урай; обязать предпринимателя освободить занятый земельный участок общей площадью 831 кв. м, расположенный в микрорайоне Лесной в районе жилого дома № 8 в г. Урай; обязать предпринимателя снести самовольную постройку — неоконченное строительством двухэтажное кирпичное здание общей площадью 167 кв. м, расположенное на земельном участке в микрорайоне Лесной в районе жилого дома № 8 в г. Урай — и восстановить (рекультивировать) за счет предпринимателя занятый земельный участок в микрорайоне Лесной в районе жилого дома № 8 в г. Урай, а в случае неисполнения решения суда предпринимателем добровольно в течение трех месяцев с момента вступления решения суда в силу предоставить администрации право снести строение, восстановить (рекультивировать) земельный участок в микрорайоне Лесной в районе жилого дома № 8 в г. Урай за счет предпринимателя.

Решением от 07.09.2009 иски требования удовлетворены.

Как следует из материалов дела, в соответствии с заключенным между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования г. Урай (правопредшественник истца, арендодатель) и ИП Кондауровым Н.Н. (арендатор) договором аренды земельного участка арендодатель сдал из земель поселений, а арендатор принял на условиях аренды земельный участок общей площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Урай, микрорайон Лесной, в районе жилого дома № 8, для использования под строительство магазина. Срок действия договора с 01.11.2005 по 31.10.2008.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер 86:14:0101012:1419.

Актом проверки соблюдения земельного законодательства от 20.11.2008 № 62 и план-схемой к акту установлено, что ответчиком возведен фундамент прямоугольной формы размером 13х13,1 м, который находится южнее отведенного ему под строительство магазина участка.

Постановлением главы г. Урай от 26.12.2008 № 4306 ответчику отказано в продлении договора аренды земельного участка в связи с тем, что строительные работы ответчиком ведутся на смежном земельном участке, не отведенном для этих целей, и им не получено разрешение на строительство. Предпринимателю предложено в срок до 01.02.2009 осуществить снос самовольной постройки и передать рекультивированный земельный участок администрации.

Из акта от 18.03.2009 № 2 и фототаблицы к нему следует, что на земельном участке, территория которого огорожена, возведено неоконченное строительством двухэтажное кирпичное здание.

Указывая, что предприниматель проводил строительные работы без соответствующего разрешения на строительство как на предоставленном ему в аренду земельном участке, так и на самовольно занятом, находящемся южнее отведенного ему под строительство магазина участке, истец обратился с настоящими исковыми требованиями.

Арбитражный суд при принятии решения, оценив совокупность представленных доказательств с учетом доводов сторон, руководствуясь положениями ст. 222 ГК РФ, Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», правомерно счел недоказанными факты, подтверждающие получение предпринимателем разрешений на строительство, а также то, что спорный объект возведен с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, и указал на отсутствие доказательств, подтверждающих права предпринимателя по землепользованию участком, на котором расположена самовольная постройка. В этой связи суд пришел к обоснованному выводу о наличии достаточных оснований для удовлетворения иска.

(Дело № А75-4674/2009)

**Пунктом 2 ст. 76 ЗК РФ предусмотрено, что самовольно занятые земельные участки подлежат возврату их собственникам, землепользователям, землевладельцам.**

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее — КУГИ Кемеровской области) обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к ИП Лашкиной Е.А. о взыскании 5803 руб. 19 коп. неосновательного обогащения за неправомерное пользование земельным участком площадью 9 кв. м с 20.11.2008 по 21.04.2009, расположенным по адресу: г. Кемерово, пр. Московский, напротив жилого дома № 31, и об обязанности освободить самовольно занятый земельный участок.

До принятия решения истец в порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ, отказался от исковых требований в части взыскания 5803 руб. 19 коп. неосновательного обогащения.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 23.06.2009, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2009, принят отказ КУГИ Кемеровской области в части требования о взыскании 5803 руб. 19 коп. неосновательного обогащения, производство по делу в этой части прекращено. Исковые требования об обязанности ИП Лашкиной Е.А. освободить земельный участок удовлетворены. Суд обязал ответчика в течение месячного срока с момента вступления решения в законную силу освободить самовольно занятый земельный участок.

Из материалов дела видно, что Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Кемеровской области проведена проверка

соблюдения земельного законодательства, в результате которой выявлено, что земельный участок ориентировочной площадью 9 кв. м, расположенный по адресу: г. Кемерово, пр. Московский, напротив дома № 31 (торговый павильон «Пивная лавка»), используется предпринимателем в отсутствие правовых оснований. Составлен акт проверки соблюдения земельного законодательства от 16.02.2009.

По результатам проверки предприниматель привлечен к административной ответственности в соответствии со ст. 7.1 КоАП РФ.

Предписанием об устранении нарушения земельного законодательства от 03.12.2008 № 206 на предпринимателя была возложена обязанность по освобождению земельного участка до 03.02.2009.

В связи с тем, что земельный участок ИП Лашкина Е.А. не освободила и продолжала им пользоваться при отсутствии оформленных правоустанавливающих документов, КУГИ Кемеровской области обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд, удовлетворяя исковые требования, а апелляционный суд, оставляя решение в силе, исходили из отсутствия доказательств, свидетельствующих о наличии законных оснований у ответчика для использования земельного участка.

Суд кассационной инстанции считает выводы судебных инстанций правомерными, исходя из следующего.

В соответствии с подп. 2 п. 1 ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка.

Пунктом 2 ст. 76 ЗК РФ предусмотрено, что самовольно занятые земельные участки подлежат возврату их собственникам, землепользователям, землевладельцам.

Исследовав обстоятельства дела, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, свидетельствующие об отсутствии у предпринимателя оформленных в установленном законом порядке прав на земельный участок, учитывая использование земельного участка без правовых оснований, арбитражный суд пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований в виде обязанности ИП Лашкиной Е.А. освободить занимаемый земельный участок.

(Дело № А27-6544/2009)



## Стоимость земли, плата за пользование

**Выкупная цена земельного участка подлежит определению на момент подачи заинтересованным лицом заявления с приложением к нему необходимых документов в порядке, предусмотренном ст. 36 ЗК РФ.**

ООО «Омега-Центр» обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании незаконными действий администрации г. Томска по определению выкупной цены земельного участка и обязанности администрации устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

Определением Арбитражного суда Томской области от 19.08.2009 в качестве второго ответчика привлечен департамент строительства и архитектуры администрации г. Томска (в настоящее время — департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Томска, далее — департамент).

До принятия решения по существу спора заявитель в порядке, установленном ст. 49 АПК РФ, уточнил заявленные требования и просил признать незаконными действия департамента по определению выкупной цены земельного участка площадью 50 000 кв. м, кадастровый номер 70:21:0200036:0009, расположенного по адресу: г. Томск, Московский тракт, 123/1 (ранее: г. Томск, левый берег р. Томи), из расчета его кадастровой стоимости, сложившейся после 01.01.2009, и обязать администрацию г. Томска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем подготовки и направления ООО «Омега-Центр» акта выкупной цены указанного земельного участка, являющегося приложением к договору купли-продажи земельного участка № 7743/2009, в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка, действовавшей в период с 23.06.2008 по 23.07.2008.

Решением Арбитражного суда Томской области от 28.10.2009 заявленные требования удовлетворены полностью.

Из материалов дела видно, что ООО «Омега-Центр» 23.06.2008 было подано заявление в администрацию г. Томска о предоставлении в собственность принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка площадью 50 000 кв. м, кадастровый номер 70:21:0200036:0009, расположенного на левом берегу р. Томи.

Право постоянного (бессрочного) пользования зарегистрировано за заявителем в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством, выданным УФРС по Томской области от 18.11.2005.

Ранее данный земельный участок был предоставлен заявителю на основании постановления мэра г. Томска от 21.07.1998 № 967з для организации оптового рынка и автомобильного центра.

Указанный земельный участок не относится к земельным участкам, которые не могут быть предоставлены в частную собственность.

Заявителю на данном земельном участке принадлежат на праве собственности семь объектов недвижимости, что подтверждается приложенными к материалам дела свидетельствами о государственной регистрации права.

Доводы представителя администрации г. Томска о несоответствии площади запрашиваемого земельного участка общей площади недвижимости, принадлежащей заявителю, судом не были приняты, так как земельный участок уже сформирован и имеется его кадастровый план.

В решении от 19.02.2009 по делу № А67-151/2009 Арбитражный суд Томской области пришел к выводу, что администрация г. Томска не выполнила установленную п. 6 ст. 36 ЗК РФ обязанность в месячный срок со дня поступления заявления ООО «Омега-Центр» принять решение о предоставлении земельного участка в собственность либо подготовить проект договора купли-продажи земельного участка и направить его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Суд признал незаконным бездействие администрации г. Томска, выразившееся в непринятии решения о предоставлении ООО «Омега-Центр» в собственность земельного участка, а также в неподготовке проекта договора купли-продажи указанного земельного участка и ненаправлении его ООО «Омега-Центр» для подписания, и обязал администрацию г. Томска устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем принятия решения о предоставлении ООО «Омега-Центр» в собственность указанного земельного участка, а также подготовить договор купли-продажи указанного земельного участка и направить его для подписания заявителю.

Во исполнение решения Арбитражного суда Томской области принято постановление от 08.06.2009 № 1426-з о предоставлении земельного участка в собственность, а также ответчиками подготовлен проект договора купли-продажи земельного участка между муниципальным образованием «Город Томск» и ООО «Омега-Центр».

Актом установления выкупной цены, являющимся приложением к указанному договору, за основу расчета выкупной цены взята кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 2009 г., в результате чего выкупная цена земельного участка увеличилась с 5 778 112 руб. 50 коп. (выкупная цена по состоянию на 2008 г.) до 23 198 535 руб.

Не согласившись с выкупной ценой земельного участка, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд, удовлетворяя заявленные требования, пришел к выводу о том, что установление выкупной цены из расчета кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 2009 г. противоречит закону и нарушает права и законные интересы заявителя.

Суд кассационной инстанции считает выводы арбитражного суда правомерными, исходя из следующего.

Согласно ч. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы.

В силу положений ст. 201 АПК РФ для принятия судом решения о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными суд должен установить, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение, действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из разъяснения, содержащегося в п. 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», следует, 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 Федерального 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 ЗК РФ, независимо от того, для какой цели были предоставлены эти земельные участки.

Порядок приобретения (переоформления) прав на земельный участок изложен в п. 5, 6 ст. 36 ЗК РФ.

В соответствии с п. 1.1 ст. 36 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органом исполнительной власти и органами местного самоуправления.

Выкупная цена земельного участка подлежит определению на момент подачи заинтересованным лицом заявления с приложением к нему необходимых документов в порядке, предусмотренном ст. 36 ЗК РФ.

Исследовав обстоятельства дела, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, доводы сторон, принимая во внимание установленные решением Арбитражного суда Томской области от 19.02.2009 по делу № 151/2009 обстоятельства дела, арбитражный суд, ис-

ходя из того, что заявитель обратился с заявлением о предоставлении земельного участка 23.06.2008 в порядке, предусмотренном ст. 36 ЗК РФ, пришел к правомерному выводу о том, что установление выкупной цены из расчета кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 2009 г. является незаконным, противоречащим требованиям действующего законодательства и нарушающим права и законные интересы заявителя и обоснованно удовлетворил заявленные ООО «Омега-Центр» требования.

(Дело № А67-6084/2009)

**Согласно ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.**

Администрация г. Сургута обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа — Югры с иском к Сургутскому городскому муниципальному унитарному сельскохозяйственному предприятию «Северное» (далее — СГМУСП «Северное») о взыскании 4 146 734 руб. 60 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 30.04.2002 № 404 и 773 632 руб. 58 коп. пеней за период с 01.07.2002 по 26.02.2009.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры от 08.06.2009, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2009, исковые требования удовлетворены полностью.

Из материалов дела видно, что между администрацией г. Сургута (арендодатель) и СГМУСП «Северное» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 30.04.2002 № 404, по условиям которого арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду с 21.01.2002 до 21.01.2012 земельный участок площадью 8,4 га, с кадастровым номером 86:10:00 00 041:003, из состава земель поселений, расположенный по адресу: Северный промрайон, ул. Маяковского, д. 14, для размещения тепличного комплекса.

Согласно п. 2.2 договора сумма арендной платы за арендованный земельный участок на 2002 г. составляет 975 744 руб.

Размер ежегодной арендной платы установлен на конец текущего календарного года и подлежит перерасчету в горкомземе в случаях изменения базовых размеров арендной платы до 20 марта очередного года аренды. Арендатор информирует арендодателя о производстве платежа путем представления в горкомзем платежного документа (п. 2.3 договора).

В соответствии с п. 2.4 договора арендная плата вносится арендатором равными долями в течение первых трех кварталов года до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а в IV квартале — не позднее 1 декабря текущего года.

Пунктом 2.5 договора установлено, что при нарушении сроков платежа арендатор уплачивает арендодателю пени в размере, установленном законодательством для просрочки платежей по земельному налогу.

Договор зарегистрирован 04.06.2007 в регистрационной палате Ханты-Мансийского автономного округа по регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сторонами 28.02.2007 заключено дополнительное соглашение, которым в договор включен п. 2.6 следующего содержания: «Арендная плата за 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 годы в сумме 4 167 734 рубля 59 копеек вносится в течение 2007 года поквартально до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, равными долями».

Дополнительное соглашение к договору Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам зарегистрировано 16.05.2007.

В связи с неоплатой задолженности по арендной плате администрация г. Сургута обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд, удовлетворяя исковые требования, а апелляционный суд, оставляя решение в силе, исходили из ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по внесению арендной платы по договору.

Суд кассационной инстанции считает выводы судебных инстанций правомерными, исходя из следующего.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от их исполнения не допускается.

Согласно ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Исследовав обстоятельства дела, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, свидетельствующие об образовавшейся у ответчика в спорный период задолженности по внесению арендной платы за пользование земельным участком по договору, правомерно отклонив его доводы об истечении срока исковой давности, поскольку в связи с признанием СГМУСП «Северное» долга в дополнительном соглашении от 28.02.2007 срок исковой давности прервался и начал с этого времени течь заново, арбитражный суд правомерно удовлетворил заявленные истцом требования в части взыскания основного долга.

Статьей 329 ГК РФ предусмотрено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В ст. 330 ГК РФ предусмотрено, что неустойкой (штрафом, пенями) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Арбитражный суд, проверив расчет, правильно взыскал с ответчика в пользу истца договорные пени.

(Дело № А75-2726/2009)

**До государственной регистрации перехода права собственности на спорный земельный участок, а именно до дня внесения записи в Единый государственный реестр прав, ответчик не может считаться собственником земельного участка, поэтому обязан платить арендную плату, предусмотренную договором аренды.**

Департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Томска (далее — департамент) обратился в Арбитражный суд Томской области с иском к ООО «Автоград» о взыскании 398 921 руб. 81 коп. задолженности по арендной плате за пользование земельным участком в период с 01.01.2009 по 04.02.2009, а также 67 417 руб. 79 коп. пеней, начисленных за просрочку платежей в период с 16.02.2009 по 04.08.2009.

Исковые требования мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору аренды земельного участка.

Решением Арбитражного суда Томской области от 19.10.2009, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2009, требования в части взыскания суммы основного долга удовлетворены в полном объеме, во взыскании пеней отказано.

Из материалов дела видно, что во исполнение договора аренды земельного участка, заключенного между департаментом (арендодателем) и ООО «Автоград» (арендатором), арендодатель передал арендатору по акту приемки-передачи от 27.02.2007 земельный участок площадью 16 445,54 кв. м с кадастровым номером 70:21:0100027:0314, расположенный по адресу: г. Томск, пр. Мира, 52.

Срок действия договора установлен с 22.02.2007 по 22.01.2008. Дополнительным соглашением срок договора продлен до 27.02.2012.

По договору купли-продажи от 18.12.2008 № 6695/2008 ответчик приобрел в собственность вышеупомянутый земельный участок, местоположение которого обозначено в г. Томске, пр. Мира, 48/3. По акту приемки-передачи от 19.12.2008 земельный участок передан в собственность ООО «Автоград».

Переход права собственности на данный земельный участок зарегистрирован ответчиком в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.02.2009.

25.12.2008 стороны подписали соглашение о расторжении договора. При этом в п. 2 соглашения указано, что договор аренды расторгается с даты государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Поскольку ответчик не оплатил арендные платежи за земельный участок в рассматриваемый период, истец обратился в суд с настоящим иском.

Применив положения ст. 309, 614 ГК РФ, суд первой инстанции посчитал подлежащими удовлетворению требования в части взыскания суммы основного долга. Во взыскании пеней судом было отказано, поскольку период их начисления выходит за пределы действия договора.

Поддерживая выводы суда первой инстанции, апелляционный суд с учетом положений ст. 223 ГК РФ пришел к обоснованному выводу, что право собственности на земельный участок у ответчика возникло с момента государственной регистрации права.

Пункт 1 ст. 130 ГК РФ относит земельные участки к недвижимому имуществу. Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как указано в п. 1, 3 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Исходя из перечисленных норм правомерен вывод судов о том, что до государственной регистрации перехода права собственности на спорный земельный участок, а именно до дня внесения записи в Единый государственный реестр прав, ответчик не может считаться собственником земельного участка, поэтому обязан платить арендную плату, предусмотренную договором аренды.

Кроме того, в соглашении от 25.12.2008 выражено волеизъявление сторон о расторжении договора аренды с даты государственной регистрации перехода права собственности ответчика на земельный участок.

При таких обстоятельствах с ООО «Автоград» правильно взыскана задолженность по арендным платежам в предъявленной истцом сумме.

(Дело № А67-6938/2009)

**Взыскивая неустойку и отказывая в удовлетворении ходатайства о применении ст. 333 ГК РФ, суд исходил из того, что ответчиком не представлены доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.**

Мэрия г. Новосибирска обратилась с иском к ООО «Проектно-строительная фирма „Сибирь“» о взыскании 636 505 руб. 09 коп. долга по арендной плате и 171 328 руб. 28 коп. неустойки.

Решением от 30.11.2009 исковые требования удовлетворены.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, в соответствии с заключенным между сторонами договором от 18.02.2008 № 75511 истец (арендодатель) передал, а ответчик (арендатор) принял в аренду из земель населенных пунктов земельный участок площадью 6747 кв. м с кадастровым номером 54:35:062190:0019, расположенный в пределах Ленинского района г. Новосибирска, для завершения строительства базы управления производственно-технической комплектации по ул. Хинганской. Срок действия договора с 18.02.2008 по 18.02.2010. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Договором установлено, что ответчик обязан своевременно вносить арендную плату за землю ежеквартально равными частями не позднее 1-го числа первого месяца квартала, следующего за расчетным кварталом. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы федеральным, областным или городским нормативно-правовым актом без согласования с арендатором и без внесения соответствующих дополнений в договор. Согласовано условие о взыскании неустойки за несвоевременное внесение арендной платы в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности за истекший квартал.

Ответчик в нарушение договорных обязательств не произвел оплату арендных платежей в сумме 636 505 руб. 09 коп. за период с I квартала 2008 г. по II квартал 2009 г.

Согласно представленному истцом расчету сумма неустойки за период с 01.04.2008 по 24.08.2009 составляет 171 328 руб. 28 коп.

Суд первой инстанции, принимая решение, оценив совокупность представленных доказательств, пришел к обоснованному выводу, что факт задолжен-



ности по арендной плате в заявленном истцом размере подтвержден материалами дела и по существу не оспаривается. Взыскивая неустойку и отказывая в удовлетворении ходатайства о применении ст. 333 ГК РФ, суд исходил из того, что ответчиком не представлены доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. При этом суд правильно руководствовался нормами материального права, в том числе положениями ст. 309, 329, 614 ГК РФ, с учетом условий договора и сложившейся судебной практики.

(Дело № А45-22839/2009)

**В ходе выяснения обстоятельств дела суд первой инстанции установил, что арендатор в период с 07.12.2007 по 31.03.2009 ненадлежащим образом исполнял обязательство по внесению арендной платы за пользование земельным участком.**

Главное управление имущественных отношений Алтайского края (далее — управление) обратилось в Арбитражный суд Алтайского края с иском к ООО «Фьючерс-АВ» о взыскании 1 343 093 руб. 28 коп. задолженности по арендной плате и 121 558 руб. 69 коп. пеней.

Требование арендодателя мотивировано ненадлежащим исполнением арендатором обязательства по внесению арендной платы за пользование земельным участком по договору от 07.02.2008 № 475-з.

До принятия судебного акта истец в порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ, уточнил период взыскания задолженности с 07.12.2007 по 31.03.2009 и пеней за период с 09.05.2008 по 08.05.2009.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 22.09.2009 иск удовлетворен в части взыскания 1 343 093 руб. 28 коп. задолженности и 100 000 руб. пеней, уменьшенных на основании ст. 333 ГК РФ. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Суд первой инстанции исходил из ненадлежащего исполнения ответчиком обязательства по внесению платы за пользование земельным участком на условиях, предусмотренных договором аренды.

Как установлено судом первой инстанции при исследовании материалов дела, управление (арендодатель) в соответствии с условиями договора аренды от 07.02.2008 № 475-з, зарегистрированного в регистрационном органе 09.04.2008, передало ООО «Фьючерс-АВ» (арендатору) во временное владение и пользование земельный участок площадью 12 944 кв. м из земель населенных пунктов с кадастровым номером 22:63:030105:0034, расположенный в г. Барнауле по адресу: ул. Малахова, 86б, для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-гостиничного комплекса. В приложении к договору арендная плата установлена в сумме 1 110 140 руб. 87 коп.

Обязанностью арендатора (п. 3.3, 3.4 договора) является ежеквартальное внесение арендной платы в срок до 15-го числа последнего месяца текущего квартала, а с 07.12.2007 по дату вступления договора в силу арендная плата вносится в течение месяца.

За нарушение срока оплаты аренды начисляются пени в размере  $\frac{1}{300}$  ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы долга за каждый календарный день просрочки (п. 3.5 договора).

В ходе выяснения обстоятельств дела суд первой инстанции установил, что арендатор в период с 07.12.2007 по 31.03.2009 ненадлежащим образом исполнил обязательство по внесению арендной платы за пользование земельным участком.

Следовательно, суд первой инстанции на основании ст. 614 ГК РФ сделал правильный вывод о взыскании с арендатора 1 343 093 руб. 28 коп. долга по арендной плате за период фактического использования земельного участка, предусмотренного сторонами в договоре согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

Кроме того, по результатам оценки соразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства по внесению арендной платы суд первой инстанции обоснованно уменьшил сумму пеней до 100 000 руб. в порядке, предусмотренном ст. 333 ГК РФ.

Довод арендатора о начислении арендной платы с даты регистрации договора аренды не может быть принят во внимание, так как направлен на одностороннее изменение условий обязательства в нарушение ст. 309, 310 ГК РФ.

Утверждение о ничтожности п. 3.1 договора и приложения с расчетом арендной платы правомерно отклонено судом первой инстанции как не основанное на нормах материального права и противоречащее материалам дела.

(Дело № А03-8156/2009)

**В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 12, 13) содержатся положения, по смыслу которых оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки в случаях ее обязательного проведения согласно законам или иным нормативным актам возможно только до момента утверждения результатов такой оценки в установленном порядке (издания акта государственного органа).**

ГСК «Центральный-35» обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением к Управлению Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Омской области (далее — управление Роснедвижимости) о признании недостоверным результата государственной кадастровой оценки земель в отношении кадастровой стоимости земельного участка (142 656 957 руб.),

принадлежащего заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования, с кадастровым номером 55:36:08 01 01:134, расположенного в Центральном административном округе г. Омска по адресу: ул. Завертяева, 5, а также к правительству Омской области о признании недействительным постановления от 19.12.2007 № 174-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов города Омска в границах кадастрового района 55:36» в части утверждения государственной кадастровой оценки земель в отношении земельного участка, принадлежащего заявителю.

Требование землепользователя мотивировано несоблюдением классификации земельных участков по виду функционального использования и неприменением достоверной рыночной информации о стоимости земельных участков.

Определением Арбитражного суда Омской области от 29.06.2009 заявление возвращено для разъединения заявленных требований.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 22.09.2009 отменил определение суда первой инстанции, направил на новое рассмотрение.

Арбитражный суд Омской области определением от 06.11.2009 выделил в отдельное производство дело № А46-23671/2009 по требованию заявителя к правительству Омской области о признании недействительным постановления от 19.12.2007 № 174-п.

До принятия судебного акта к участию в настоящем деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: администрация г. Омска, ФГУП «Федеральный кадастровый центр „Земля“» (далее — ФГУП «ФКЦ „Земля“»).

Определением Арбитражного суда Омской области от 19.11.2009 производство по делу прекращено.

Суд первой инстанции исходил из невозможности оспаривания в арбитражном суде достоверности результата государственной кадастровой оценки как утвержденного постановлением правительства Омской области от 19.12.2007 № 174-п.

Как следует из материалов дела, постановлением главы Центрального административного округа г. Омска от 22.04.1994 № 446 ГСК «Центральный-35» на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлен земельный участок площадью 30 900 кв. м с кадастровым № 55:36:08 01 01:134, расположенный в Центральном административном округе по адресу: г. Омск, ул. Завертяева, 5.

В результате проведения ФГУП «ФКЦ „Земля“» по заказу управления Роснедвижимости государственной кадастровой оценки земельных участков в г. Омске по состоянию на 01.01.2007 кадастровая стоимость этого земельного участка установлена в размере 142 656 957 руб.

Согласно п. 2 ст. 66 ЗК РФ государственная кадастровая оценка земель проводится для установления кадастровой стоимости земельных участков в порядке, устанавливаемом Правительством РФ.

К компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации отнесено утверждение среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Из положений Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» следует, что в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории, по результатам которого составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (п. 10 Правил).

При рассмотрении требования ГСК «Центральный-35» об оспаривании в порядке, предусмотренном нормами гл. 24 АПК РФ, достоверности государственной кадастровой оценки земельного участка как определенной без учета рыночной стоимости суд первой инстанции установил, что результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов г. Омска в границах кадастрового района 55:36 утверждены постановлением правительства Омской области от 19.12.2007 № 174-п.

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 12, 13) содержатся положения, по смыслу которых оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки в случаях ее обязательного проведения согласно законам или иным нормативным актам возможно только до момента утверждения результатов такой оценки в установленном порядке (издания акта государственного органа).

Следовательно, суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что самостоятельное требование об оспаривании достоверности результата кадастровой оценки не подлежит рассмотрению в арбитражном суде, и на законном основании в порядке, предусмотренном п. 1 ч. 1 ст. 150 АПК РФ, прекратил производство по делу.

Таким образом, оснований для отмены судебного акта и направления дела на новое рассмотрение не имеется.

(Дело № А46-12628/2009)

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории, по результатам которого составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. Органы исполнительной власти субъектов Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель. Однако из этого не следует, что исполнительным органом утверждаются результаты кадастровой оценки по каждому участку, так как сама кадастровая стоимость устанавливается на единицу площади в границах соответствующей зоны. Повторного утверждения стоимости уже по конкретному участку законом не предусмотрено.

ОАО «ОКСК» обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Омской области (далее — управление Роснедвижимости) по внесению 27.12.2007 в Государственный кадастр недвижимости (Государственный земельный кадастр) экономических характеристик, а именно: кадастровой стоимости в размере 642 128 256 руб., удельного показателя кадастровой стоимости в размере 4053 руб. 84 коп. за 1 кв. м земельного участка с кадастровым номером 55:36:14 01 02:11, площадью 158 400 кв. м, расположенного на землях населенных пунктов, местоположение которого: Омская область, г. Омск, Кировский административный округ, ул. Ключевая, д. 37, и обязанности заинтересованного лица исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения об указанных экономических характеристиках.

Определениями суда от 05.06.2009 и 28.07.2009 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: правительство Омской области, ФГУ «Земельная кадастровая палата».

Решением Арбитражного суда Омской области от 08.09.2009 заявленные требования удовлетворены полностью.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2009 решение отменено. Принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных ОАО «ОКСК» требований.

Из материалов дела видно, что ОАО «ОКСК» на праве постоянного (бессрочного) пользования имеет земельный участок площадью 158 400 кв. м с кадастровым номером 55:36:31 02 03 09 01:001:0000 (усл.), предоставленный под производственную базу, по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, д. 37, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 22.03.2000 серии АА № 122762.

По данным выписки из Государственного кадастра недвижимости от 30.06.2009 № 5536/219/09-230, земельному участку с кадастровым номером 55:36:140102:11 (предыдущий номер 55:36:31 02 03 09 01:001:0000 (усл.))

соответствует кадастровая стоимость в размере 642 128 256 руб. исходя из удельного показателя 4053 руб. 84 коп. за 1 кв. м.

Письмом от 10.04.2009 № 01-19/542 по запросу заявителя управление Роснедвижимости сообщило, что кадастровая стоимость земельного участка, имеющего номер 55:36:140102:11, составляет 642 128 256 руб., удельный показатель кадастровой стоимости 4053 руб. 84 коп. за 1 кв. м, внесена в Государственный земельный кадастр 27.12.2007 на основании отчета от 27.11.2007 № 05-09/02, утвержденного постановлением правительства Омской области от 19.12.2007 № 174-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов города Омска в границах кадастрового района 55:36» (далее — постановление № 174-П) в редакции постановления правительства Омской области от 26.11.2008 № 193-П «О внесении изменения в постановление № 174-П».

Посчитав, что действиями управления Роснедвижимости нарушен порядок внесения в Государственный земельный кадастр сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:11, которые нарушают его права и законные интересы, ОАО «ОКСК» обратилось в Арбитражный суд Омской области с настоящими требованиями.

Арбитражный суд, удовлетворяя иски, пришел к выводу о нарушении управлением Роснедвижимости порядка внесения в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка.

Апелляционный суд, отменяя решение арбитражного суда и принимая новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что оспариваемые заявителем действия соответствуют закону и не нарушают его права и законные интересы. Кроме того, апелляционным судом в качестве самостоятельного основания для отказа в удовлетворении заявленных требований указано на истечение трехмесячного срока для подачи заявления о признании незаконными действий управления Роснедвижимости.

Суд кассационной инстанции считает, что апелляционным судом правомерно отказано в удовлетворении заявленных требований, исходя из следующего.

Частью 1 ст. 198 АПК РФ предусмотрено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают

иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно ч. 3 ст. 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Пунктом 2 ст. 66 ЗК РФ предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Согласно п. 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (далее — Правила), в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

В соответствии с п. 10 Правил органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Из названных норм не следует, что при этой процедуре исполнительным органом утверждаются результаты кадастровой оценки по каждому участку, так как сама кадастровая стоимость устанавливается на единицу площади в границах соответствующей зоны. Повторного утверждения стоимости уже по конкретному участку законом не предусмотрено.

В рассматриваемом споре кадастровая стоимость в границах соответствующей зоны утверждена постановлением № 174-П.

Исследовав обстоятельства дела, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, апелляционный суд обоснованно исходил из того, что внесение управлением Роснедвижимости в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:11, определенной на основании полученных результатов проведенной кадастровой оценки без их утверждения правительством Омской области, является правильным, так как законом не предусмотрено утверждение кадастровой стоимости земельного участка, принадлежащего истцу, индивидуально правительством Омской области, и правомерно отказал в удовлетворении заявленных требований.

Суд кассационной инстанции не может согласиться с выводами апелляционного суда о пропуске заявителем срока для обращения в арбитражный суд, предусмотренного ч. 4 ст. 198 АПК РФ.

Поскольку о нарушении прав и законных интересов, а именно о документе, на основании которого в Государственный земельный кадастр была внесена оспариваемая кадастровая стоимость, ОАО «ОКСК» узнало из ответа управления Роснедвижимости по Омской области от 10.04.2009 № 01-19/542, то процессуальный срок на обращение в суд не был пропущен.

Однако указанные обстоятельства не привели к принятию апелляционным судом неправильного судебного акта.

(Дело № А46-12266/2009))