

Арбитражный суд Владимирской области

О Б З О Р

практики рассмотрения дел в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, связанных с применением статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, за 9 месяцев 2010 года ¹

I. Общие положения

Настоящий Обзор подготовлен в соответствии с пунктом 3.03 плана работы Арбитражного суда Владимирской области на второе полугодие 2010 года.

Предметом исследования Обзора является судебная практика Арбитражного суда Владимирской области по рассмотрению дел, связанных с применением статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Земельные споры, относящиеся к подведомственности арбитражного суда, в зависимости от характера заявленных требований могут рассматриваться как в рамках искового производства, так и в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Специфика данной категории споров обусловлена тем, что они вытекают из земельных правоотношений, объектом которых выступает земля как природный объект и природный ресурс.

В рамках данной категории дел арбитражным судом разрешаются споры, связанные с оспариванием ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, споры, связанные с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность, а также споры, связанные с определением цены продажи земельных участков.

Количество дел, рассмотренных с применением положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в сравнении с другими категориями споров, подведомственных арбитражному суду, по существу незначительно.

Так, согласно данным статистического учета, арбитражным судом за 9 месяцев 2010 года было рассмотрено 28 дел указанной категории, из них: по 7 делам заявленные требования были удовлетворены полностью или частично, по 11 делам в удовлетворении требований заявителей было отказано, по 10 делам производство было прекращено в связи с отказом заявителя от требования.

В апелляционном порядке обжаловано 8 решений суда, из них: 1 изменено, 5 - оставлены без изменения.

¹ Утвержден на заседании Президиума Арбитражного суда Владимирской области 02.11.2010

В кассационном порядке обжаловано 4 решения суда, из них: 1 решение отменено, 3 - оставлены без изменения.

При разрешении дел указанной категории арбитражный суд руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также федеральными законами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, указами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Вместе с тем важное значение для дел рассматриваемой категории имеет правоприменительная практика Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенная в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

II. Практика рассмотрения дел данной категории

В случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 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 сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания ненормативного правового акта, решения, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными суд должен установить наличие совокупности двух условий:

несоответствие ненормативного правового акта, решения, действия (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц закону или иному нормативному правовому акту;

нарушение ненормативным правовым актом, решением, действием (бездействием) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

В соответствии с частью 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия); устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

1. В случае предоставления земельного участка в аренду для целей строительства применение положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) к объектам незавершенного строительства исключается, поскольку в отличие от зданий, строений или сооружений такие объекты не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Администрации, выразившихся в отказе предоставить в собственность земельный участок, на котором находился объект незавершенного строительства.

В обоснование своих требований Общество сослалось на то, что является собственником объекта незавершенного строительства и в соответствии со статьей 36 ЗК РФ имеет право на приобретение в собственность этого земельного участка.

Отказывая Обществу в удовлетворении заявленного требования, суд исходил из следующего.

Общество являлось собственником незавершенного строительством объекта – одноэтажного гаража боксового типа на пять автомобилей степенью готовности 5%.

На основании статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба для их назначения невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу пункта 1 статьи 36 ЗК РФ исключительное право на выкуп таких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено юридическим лицам, имеющим в собственности на этих участках здания, строения, сооружения.

Между тем приведенная норма не содержит упоминание о незавершенных строительством объектах, поэтому применение порядка выкупа земельных участков под данными объектами возможно только в случаях, прямо указанных в законе.

К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»; переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Однако указанные случаи к настоящему спору не относятся.

По делу установлено, что испрашиваемый земельный участок предоставлен в аренду для строительства объекта, который на момент рассмотрения спора имел степень готовности 5%.

В случае предоставления земельного участка в аренду для целей строительства применение положений статьи 36 ЗК РФ, на которую ссылалось Общество, к объектам незавершенного строительства исключается, поскольку в отличие от зданий, строений или сооружений они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Правовой режим земельных участков в период строительства имеет особенности, установленные ЗК РФ, которые заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, ставок арендной платы, наличии в законе специальных оснований для прекращения договора аренды (статьи 35, 42, 46 ЗК РФ).

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что отказ Администрации в предоставлении в собственность Обществу земельного участка площадью 5966 кв. м., принятый уполномоченным органом, соответствовал нормам ЗК РФ, ГК РФ и не нарушал права и законные интересы Общества в сфере предпринимательской деятельности.

Апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции (дело №А11-1551/2010).

Аналогичная позиция высказана в решении по делу № А11-15346/2009.

2.Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 ЗК РФ. Земельный участок, который надлежащим образом сформирован в результате раздела и поставлен на государственный кадастровый учет, признается самостоятельным объектом гражданских прав и может быть объектом договора купли-продажи.

По договору купли-продажи недвижимого имущества Общество «К» приобрело в собственность нежилые помещения в многоквартирном здании. Кроме помещений, принадлежащих Обществу «К», в здании находились помещения, принадлежащие на праве собственности: Обществу «А» и Предпринимателю. Эксплуатацию здания обеспечивал земельный участок общей площадью 7582 кв.м.

С целью оформления земельных отношений Общество «К» провело межевание участка. В результате проведения землеустроительных работ был изготовлен межевой план на три вновь образованных земельных участка с разными кадастровыми номерами.

Впоследствии Общество «К» обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка, находящегося под недвижимостью, принадлежащей ему на праве собственности.

Администрация отказала в предоставлении в собственность за плату земельного участка, ссылаясь на то, что утверждение раздела земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации невозможно по причине его неделимости.

Посчитав, что отказ в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и препятствует заявителю в осуществлении предпринимательской деятельности, Общество «К» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Администрации.

Арбитражный суд признал незаконными действия Администрации по отказу в предоставлении в собственность за плату земельного участка, обязал Администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя и направить Обществу «К» проект договора купли-продажи земельного участка.

Принимая решение, арбитражный суд руководствовался следующим.

В силу пункта 1 статьи 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.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных

участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

В пункте 4 статьи 11.2 ЗК РФ предусмотрено, что образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В пунктах 14.1 и 14.4 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2003 года, разъяснено, что определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование проводятся в присутствии лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, и оформляются актом согласования границ объекта землеустройства, который подписывается всеми участниками процедуры согласования границ.

В соответствии с пунктами 1,2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 ЗК РФ. Решения об образовании земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Администрация выразила свое волеизъявление на отказ в принятии решения о разделе земельного участка и передачи его в собственность по причине неделимости участка.

По смыслу статьи 11.1 ЗК РФ и статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» индивидуализация земельного участка осуществляется посредством его государственного кадастрового учета, поэтому до тех пор, пока земельный участок не прошел государственный кадастровый учет, он не может являться объектом гражданско-правовых отношений.

Арбитражным судом было установлено: земельный участок обеспечивал эксплуатацию только помещений, принадлежащих Обществу «К»; раздел был произведен по капитальной стене здания; на вновь образованные земельные участки был изготовлен межевой план; земельный участок прошел государственный кадастровый учет и был индивидуализирован как объект недвижимости путем определения его размера, границ и местоположения. Вместе с тем согласно части 4 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. На этапе проведения кадастровых работ кадастровым инженером были получены согласия на раздел земельного участка от всех заинтересованных лиц. Письменные согласия были приложены к межевому плану. План раздела земельного участка также был согласован с заинтересованными лицами. Кроме

того, между заинтересованными лицами было заключено соглашение об установлении частного сервитута.

Таким образом, спорный земельный участок образован в связи с разделением ранее единого земельного участка. При этом размеры вновь образованных смежных земельных участков определены пропорционально размеру принадлежащих собственникам помещений в вышеуказанном здании.

Установив, что спорный земельный участок надлежащим образом был сформирован, поставлен на государственный кадастровый учет, суд признал его самостоятельным объектом гражданских прав. Поскольку земельный участок, который общество намеревалось приобрести в собственность на основании статьи 36 ЗК РФ, был индивидуализирован в установленном законом порядке, он мог быть объектом договора купли-продажи в силу статьи 37 Кодекса.

На основании вышеизложенного арбитражный суд пришел к выводу, что у спорного земельного участка отсутствовали признаки неделимости, в связи с чем признал отказ Администрации в предоставлении Обществу в собственность за плату (в выкупе) земельного участка не соответствующим статье 11.1, пункту 4 статьи 11.2, пункту 1 статьи 36 ЗК РФ и статье 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В апелляционной инстанции решение не обжаловалось.

Кассационная инстанция оставила решение суда первой инстанции без изменения (дело №А11-188/2010).

3. Исключительное право на приобретение права аренды земельных участков имеют собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках. Предельные размеры земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимого для их использования, устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с требованием о признании незаконными действий Администрации по отказу в заключении договора аренды земельного участка.

В обоснование своего требования заявитель указал, что он является собственником двух объектов недвижимости (здания диспетчерской и контрольно-пропускного пункта), расположенных на земельном участке площадью 10701 кв. м. Заявитель сослался на нормы части 3 статьи 33, части 2 статьи 35, статьи 36 ЗК РФ и пояснил, что прежний собственник арендовал весь земельный участок, предоставленный ему для производственных целей (размещение гаражей) по договору аренды земельного участка.

Администрация требование заявителя не признала, указав, что заявитель является собственником контрольно-пропускного пункта общей площадью 255,3 кв.м. и здания диспетчерской общей площадью 64,5 кв.м, и как собственник объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством имеет право приобрести в собственность или заключить договор аренды на земельный участок, занятый объектами недвижимости и необходимый для их пользования, а

именно 2400 кв.м.

В силу статьи 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Кодексом, федеральными законами.

Согласно пункту 2 статьи 35 ЗК РФ площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 ЗК РФ, которым определено, что предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Поскольку Предприниматель являлся собственником двух нежилых зданий, то у него в силу вышеназванных норм имелось право на аренду земельного участка, расположенного под этими объектами недвижимости и необходимого для их эксплуатации.

Арбитражный суд установил, что при подаче заявления о предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка площадью 10 701 кв.м. Предприниматель не представил доказательств необходимости использования указанного земельного участка именно для эксплуатации принадлежащих ему строений (двух зданий). Площадь данного земельного участка заявлена Предпринимателем не только как необходимая для обслуживания и эксплуатации находящихся на нем зданий, но и для возведения (строительства) гаражей. Вместе с тем предоставление земельного участка для планируемого возведения и строительства объектов недвижимости производится в ином порядке и регламентируется положениями статей 30 - 32 ЗК РФ.

Таким образом, Администрация правомерно указала на возможность предоставления Предпринимателю земельного участка площадью лишь 2400 кв. м.

В связи с вышеизложенным арбитражный суд отказал в удовлетворении заявленных требований.

Оспариваемый отказ в предоставлении Предпринимателю земельного участка площадью 10 701 кв.м соответствовал ЗК РФ и не нарушал права и законные интересы заявителя в предпринимательской деятельности.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения (дело №А11-244/2010).

4. Бездействие органа исполнительной власти, выразившееся в непринятии решения по заявлению о предоставлении в собственность за

плату по договору купли-продажи земельного участка, признано судом незаконным, как не соответствующее ЗК РФ.

Общество обратилось в Территориальное управление с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка, на котором находилось недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве собственности, приложив к заявке соответствующие документы.

Не получив мотивированного ответа на свою заявку, Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействия Территориального управления, выразившегося в непринятии решения по заявлению Общества о приватизации спорного земельного участка. Общество также просило обязать Территориальное управление принять положительное решение о предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка и направить в адрес Общества проект договора купли-продажи.

Арбитражный суд признал бездействие Территориального управления, выразившееся в непринятии решения по заявлению Общества о предоставлении в собственность за плату по договору купли-продажи земельного участка, незаконным, как не соответствующее ЗК РФ. Суд обязал Территориальное управление в двухнедельный срок со дня принятия настоящего решения рассмотреть заявление Общества и принять решение о предоставлении Обществу указанного земельного участка на праве собственности с направлением проекта договора купли-продажи и предложением о его заключении, либо направить в адрес Общества мотивированное решение об отказе в предоставлении земельного участка.

Признавая бездействие Территориального управления незаконным, суд исходил из следующего.

Общество являлось собственником объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, принадлежащем Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 5 статьи 36 ЗК РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в данной статье, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, осуществляет подготовку

проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора (пункт 6 статьи 36 ЗК РФ).

На основании статьи 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» утверждено Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, в соответствии с пунктом 1 которого Федеральное агентство по управлению государственным имуществом является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера, в сфере управления имуществом Российской Федерации.

В силу пункта 4 названного Положения Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Согласно пунктам 1, 6 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Владимирской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 1 февраля 2005 года № 37, Территориальное управление осуществляет полномочия собственника в отношении федерального имущества, расположенного на территории Владимирской области, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам; в установленном порядке принимает решение о предоставлении земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами и юридическими лицами из федеральной собственности.

Следовательно, обращение Общества с заявкой на приватизацию находящегося в собственности Российской Федерации земельного участка к Территориальному управлению как уполномоченному органу является правомерным.

В свою очередь, Территориальное управление обязано рассмотреть заявку Общества в установленный пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ срок.

В нарушение названной нормы положительное решение о приватизации с направлением заявителю проекта договора купли-продажи земельного участка не

было принято, мотивированный ответ об отказе в его приватизации уполномоченным органом в установленный законом срок также не был дан.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что со стороны Территориального управления имело место бездействие, которое не соответствовало действующему земельному законодательству и нарушало права и законные интересы Общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Постановлением апелляции решение суда оставлено без изменения (дело №А11-1260/2010).

В другом случае арбитражный суд, рассмотрев аналогичное заявление, признал бездействие Территориального управления, выразившееся в непринятии решения по заявлению Общества о выкупе в собственность за плату по договору купли-продажи земельного участка, на котором находились здания, строения, сооружения, принадлежащие Обществу на праве собственности, незаконным, как не соответствующее ЗК РФ, и обязал Территориальное управление устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества, а именно: обязал Территориальное управление в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу принять решение о предоставлении Обществу в собственность за плату вышеуказанного земельного участка; в месячный срок с момента принятия такого решения подготовить и направить Обществу проект договора купли-продажи вышеуказанного земельного участка по цене продажи земельного участка, действующей на дату, когда Территориальное управление обязано было принять решение по заявлению общества.

Однако постановлением Первого арбитражного апелляционного суда решение арбитражного суда было изменено в части способа восстановления нарушенного права Общества.

Изменяя решение суда, апелляционная инстанция указала, что в данном случае имело место бездействие Территориального управления, в связи с чем вывод суда первой инстанции об обязанности Территориального управления совершить указанные действия являлся преждевременным.

Пункт 3 части 5 статьи 201 АПК РФ предусматривает указание в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, об отказе в совершении действий, на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Следствием признания незаконным бездействия может быть возложение на орган или должностное лицо обязанности совершить определенные действия без предрешения их результата.

Требование о понуждении уполномоченного органа к заключению договора купли-продажи или аренды земельного участка возможно только после

получения отказа соответствующего органа в предоставлении земельного участка (дело № А11-13782/2009).

5. Непредставление полного пакета документов, установленных приложением к приказу Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 октября 2007 года № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения», является законным основанием для отказа Обществу в приобретении прав на земельный участок в порядке пункта 1 статьи 36 ЗК РФ.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным действия Администрации по отказу в предоставлении за плату в собственность Общества земельного участка общей площадью 255 кв.м. и об обязании Администрации подготовить проект договора купли-продажи названного участка и направить его Обществу.

По мнению Общества, у Администрации отсутствовали основания для отказа в предоставлении ему в собственность земельного участка для обслуживания и эксплуатации находящегося в его собственности объекта недвижимости, а именно неотъемлемых его частей (трех крылец), так как Общество представило все необходимые документы для принятия соответствующего решения.

Как следовало из материалов дела, Обществу принадлежали на праве собственности нежилое здание (производственно-бытовое здание с размещением в нем мини-пекарни и административно-бытовых помещений) общей площадью 1223,6 кв. м и земельный участок площадью 3176 кв.м под данным зданием. Остальная часть земельного участка площадью 255 кв.м под принадлежащим ему на праве собственности указанным зданием, а именно под его частью - тремя крыльцами находилась в муниципальной собственности.

С целью заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 255 кв. м Общество обратилось в Администрацию.

Администрация отказала Обществу в отчуждении испрашиваемого земельного участка по следующим основаниям:

- свидетельство о регистрации права на объект недвижимого имущества содержало сведения об объекте, расположенном на смежном земельном участке, информация о разрешенном использовании которого не соответствовала разрешенному использованию, указанному в кадастровом паспорте на испрашиваемый участок;

- не были представлены в полном объеме документы, перечень которых утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 октября 2007 года № 370.

Арбитражный суд посчитал отказ Администрации правомерным, поскольку Обществом не были представлены доказательства нахождения объекта недвижимости заявителя на испрашиваемом участке и документы, удостоверяющие права на приобретаемый земельный участок либо свидетельствующие об отсутствии таких прав.

Согласно пункту 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

В силу положений пункта 5 названной нормы для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, указанные в статье 29 ЗК РФ, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, установлен приложением к приказу Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30 октября 2007 года № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения».

Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем (пункт 5 статьи 36 ЗК РФ).

В пунктах 4 и 5 вышеназванного перечня прямо указано, что к заявлению о приобретении прав на земельный участок прилагается выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке); выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах (либо их отсутствии) на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права (отсутствие прав) на приобретаемый земельный участок.

Судом было установлено, что в Администрацию не были представлены документы, предусмотренные пунктами 4 и 5 указанного Перечня.

При таких обстоятельствах оснований для признания незаконными действий Администрации по отказу в предоставлении в собственность земельного участка не имелось.

В апелляционной инстанции решение суда первой инстанции не обжаловалось.

Кассационная инстанция поддержала решение арбитражного суда (дело №А11-16889/2009).

6. 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.

Предпринимателю принадлежали на праве собственности объекты недвижимости: одноэтажное складское строение площадью 2 976,9 кв.м, нежилое одноэтажное строение площадью 435,2 кв.м, складское помещение площадью 905,4 кв.м. Указанные объекты недвижимости находились на земельном участке площадью 19 637 кв.м. Данные здания и строения ранее были отчуждены из государственной собственности, что подтверждалось договорами купли-продажи.

На основании заявления Предпринимателя о предоставлении земельного участка в собственность за плату Администрацией было издано постановление от 25 декабря 2009 года № 5122 о предоставлении Предпринимателю испрашиваемого земельного участка с установлением цены продажи в размере десятикратной ставки земельного налога, то есть 1 142 354 руб. 98 коп.

Не согласившись с ценой продажи, предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным пункта 1 постановления главы администрации в части установления цены продажи земельного участка общей площадью 19 637 кв.м. в размере десятикратной ставки земельного налога, что составило 1 142 354 руб. 98 коп. и обязании устранить допущенные нарушения прав и законных интересов, а именно: обязать Администрацию установить цену продажи в размере 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, что составило 237 491 руб.

Арбитражный суд признал недействительным пункт 1 постановления главы администрации в части установления цены продажи земельного участка в размере десятикратной ставки земельного налога, что составило 1 142 354 руб. 98 коп. и обязал Администрацию установить цену продажи в размере 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, что составило 237 491 руб.

Принимая решение, арбитражный суд руководствовался следующим.

В соответствии со статьей 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 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 органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

Согласно статье 1 Закона Владимирской области от 11 ноября 2008 года №187-ОЗ «Об установлении цены земли при продаже земельных участков, на территории Владимирской области» цена земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается в размере

2,5% кадастровой стоимости земельного участка для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения.

Учитывая, что кадастровая стоимость земельного участка, предоставленного в собственность Предпринимателю, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости составляла 9 519 624 руб. 86 коп., то выкупная стоимость должна была составлять 237 491 руб. Следовательно, установление выкупной цены земельного участка в размере 1 142 354 руб. 98 коп. является неправомерным.

Решение по делу не обжаловалось (дело №А11-1047/2010).

7. Заявление о признании незаконным отказа в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и в предоставлении заявителю земельного участка на праве собственности удовлетворено, поскольку ЗК РФ не запрещает юридическим лицам, в отношении которых введена процедура банкротства, приобретать в собственность земельные участки, принадлежащие им на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В арбитражный суд обратился Кооператив с заявлением о признании незаконным отказа Администрации в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, в предоставлении указанного земельного участка в собственность Кооператива за плату и об обязанности администрации подготовить и направить в адрес Кооператива проект договора купли-продажи данного земельного участка.

Требования мотивированы следующим: земельный участок принадлежит Кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования, одновременно Кооператив является собственником одноэтажного телятника, расположенного на указанном земельном участке, поэтому на основании статьи 36 ЗК РФ он имеет право на приобретение участка в собственность.

Администрация отказала в переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования названным земельным участком и предоставлении его в собственность за плату.

Решением арбитражного суда Кооперативу отказано в удовлетворении требований. Суд руководствовался статьями 20, 29, 36 ЗК РФ, статьей 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьями 24, 129, 131 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и исходил из того, что в отношении Кооператива введена процедура конкурсного производства, а приобретение имущества за плату в целях последующей перепродажи не отвечает целям и задачам конкурсного производства.

В апелляционной инстанции дело не рассматривалось.

Постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа решение арбитражного суда первой инстанции отменено на основании части 2 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кассационная инстанция указала следующее.

Согласно пункту 1 статьи 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 ЗК РФ.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Исходя из названной нормы, суд кассационной инстанции признал, что заявитель обладал исключительным правом на переоформление прав на данный земельный участок, поскольку на испрашиваемом земельном участке расположено недвижимое имущество – здание телятника, право собственности Кооператива на которое было зарегистрировано в установленном законом порядке.

В силу пункта 2 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25 октября 2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 января 2010 года в соответствии с правилами статьи 36 ЗК РФ.

В пункте 1 статьи 20 ЗК РФ указаны лица, на которых не возложена обязанность по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки. В приведенном перечне отсутствуют юридические лица, находящиеся в процедуре банкротства.

Таким образом, ЗК РФ не запрещает указанной категории юридических лиц приобретение в собственность земельных участков, принадлежащих им на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Введение конкурсного производства не прекращает правоспособности юридического лица. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, несмотря на законодательный запрет распоряжения им (пункт 4 статьи 20 ЗК РФ), представляет собой определенную имущественную ценность, поэтому отказ от него может нанести ущерб интересам кредиторов банкрота, следовательно, отказ банкроту в заключении договора аренды или в продаже соответствующего земельного участка не имеет под собой опирающихся на закон оснований. Отказ в оформлении права собственности препятствует включению земельного участка в состав конкурсной массы, что нарушает права и законные интересы должника и его кредиторов.

На основании изложенного суд кассационной инстанции признал недействительным отказ Администрации в представлении земельного участка и обязал Администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных

интересов Кооператива и направить в адрес Кооператива проект договора купли-продажи земельного участка.

III. Выводы по результатам обобщения

Подводя итог, хотелось бы отметить, что в настоящее время наблюдается увеличение числа споров, рассматриваемых арбитражными судами, связанных с вопросами землепользования.

Анализ рассмотренных Арбитражным судом Владимирской области дел, связанных с применением положений статьи 36 ЗК РФ в порядке главы 24 АПК РФ, свидетельствует о том, что в целом судебная практика единообразна, соответствует подходам, выработанным Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, а также практике Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа и Первого арбитражного апелляционного суда.

И.о. начальника отдела анализа и обобщения
судебной практики, учета и законодательства

А.Н. Казакова

Первый заместитель
председателя арбитражного суда

И.В. Васильев

Председатель четвертого
судебного состава

Л.М. Давыдова

Судья

Е.В. Ушакова