



**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПРЕЗИДИУМ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«25» сентября 2009 года

№ 4

Самара

**Об утверждении обзора судебной практики рассмотрения споров,
связанных с применением законодательства о землепользовании и
государственной регистрации прав на землю**

В целях обеспечения единообразия судебной практики, руководствуясь статьями 33.5 и 33.6 Федерального Конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации», президиум

п о с т а н о в и л :

Утвердить обзор судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о землепользовании и государственной регистрации прав на землю.

Председатель суда

А.А. Ефанов

УТВЕРЖДЕН
Президиумом
Одиннадцатого арбитражного
апелляционного суда
25 сентября 2009 года

ОБЗОР
судебной практики рассмотрения споров, связанных с
применением законодательства о землепользовании и
государственной регистрации прав на землю

В соответствии с планом работы Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2009 года проанализирована практика дел, рассмотренных судом по спорам о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, связанных с применением законодательства о землепользовании и государственной регистрации прав на землю в 2008 году.

К числу руководящих нормативных правовых актов, а также иных источников права о применении земельного законодательства относятся: Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, Федеральный закон Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, Федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон Российской Федерации от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности», Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в

части совершенствования земельных отношений», постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

При подготовке обзора учтены мнения Федерального арбитражного суда Поволжского округа, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, Арбитражного суда Республики Татарстан. Арбитражные суды Самарской области, Ульяновской области и Пензенской области замечаний и предложений не представили.

За указанный период по данной категории спора рассмотрено 124 апелляционные жалобы, из них отменены решения суда первой инстанции по 25 дел, что составляет 20,2% от общего количества рассмотренных дел, 2 изменено. В кассационном порядке обжаловано 84 судебных акта апелляционной инстанции, что составляет 67,7 % от общего количества рассмотренных дел. Кассационной инстанцией отменено 15 судебных актов апелляционной инстанции (12,1 % от общего количества рассмотренных дел или 17,9 % от общего количества обжалованных в кассационном порядке по данной категории спора), 68 - оставлено без изменения (54,8 % от общего количества рассмотренных дел или 80,9 % от общего количества обжалованных в кассационном порядке по данной категории спора). Необходимо отметить, что в кассационном порядке обжаловалось 19 постановлений апелляционного суда, решение суда первой инстанции по которым отменено. Из них: по 13 делам постановление апелляции оставлено без изменения, по 6 - постановление апелляции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе. Также в кассационном порядке обжалованы 64 постановлений апелляционного суда решение суда первой инстанции, по которым оставлено без изменения. Из них: по 55 делам судебные акты первой и апелляционной инстанции оставлены без изменения, по 9 - судебные акты отменены.

Анализ судебных актов по спорам о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, связанных с применением законодательства о землепользовании и государственной регистрации прав на землю, показал, что при рассмотрении дел в 2008 г. возникали следующие проблемы:

1. Применение положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации о праве на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков собственниками таких находящихся на них объектов недвижимости как объекты незавершенного строительства исключается в связи с тем, что 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.

Позиция Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда, которая складывалась в 2008 г.

Индивидуальный предприниматель Лисин Павел Валентинович обратился в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением к Администрации г. Пензы и Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Пензы (далее - КУМИ г. Пензы) о признании незаконным отказа в предоставлении ему земельного участка, выраженного в письме от 21.05.08 г. № 8-Л-44 и просил обязать ответчиков подготовить проект договора купли-продажи земельного участка кадастровый номер 58:29:001 009:0003 по адресу: г. Пенза, ул. Ульяновская, 56 а, площадью 3275 кв.м.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 27 октября 2008 г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 декабря 2008 г. указанное решение суда было отменено, заявленные требования удовлетворены. Признан незаконным отказ администрации г. Пензы в предоставлении в собственность предпринимателю Лисину Павлу Валентиновичу земельного участка площадью 3275 кв.м. (кадастровый номер 58:29:01 001 009:0003) по адресу г. Пенза, ул. Ульяновская, 56 А. Суд обязал администрацию г. Пензы и комитет по управлению муниципальным имуществом города Пензы подготовить проект договора купли-продажи земельного участка площадью 3275 кв.м. (кадастровый номер 58:29:01 001 009:0003) по адресу г. Пенза, ул. Ульяновская, 56А.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

В соответствии пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено исключительное право на приватизацию данных земельных участков в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Согласно пункту 3 статьи 28 Федерального закона РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества», собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Отказ в выкупе земельного участка не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно пункту 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

лицами и предпринимателями договоров купли-продажи (или аренды) земельных участков, на которых расположены принадлежащие им объекты незавершенного строительства.

Общество с ограниченной ответственностью «Спейс-Авто» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к муниципальному учреждению «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани», исполнительному комитету муниципального образования г. Казани о признании незаконным отказа муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» в предоставлении заявителю на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 16:50:05 01 52:0022 по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов, обязать исполнительный комитет муниципального образования г. Казани принять решение о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Спейс-Авто» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 16:50:05 01 52 :0022 по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов, а муниципальное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» - заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Спейс-Авто» договор купли-продажи указанного земельного участка в срок, установленный п. 8 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 января 2009 г. заявленные требования были удовлетворены частично. Суд решил признать незаконным отказ муниципального учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» в предоставлении заявителю на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 16:50:05 01 52:0022 по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов.

Обязать исполнительный комитет муниципального образования г. Казани не позднее двухнедельного срока со дня получения настоящего решения принять решение о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Спейс-Авто» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 16:50:05 01 52 :0022 по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов.

Обязать муниципальное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» устранить допущенное нарушение прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «Спейс-Авто» путем направления обществу с ограниченной ответственностью «Спейс-Авто» проекта договора купли-продажи указанного земельного участка с кадастровым номером 16:50:05 01 52 :0022 по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов.

В остальной части требование заявителя оставить без рассмотрения.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 апреля 2009 г. данное решение суда отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано полностью

При этом апелляционный суд исходил из того, что вывод суда первой инстанции о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства не учитывает необходимости соблюдения баланса публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Хотя в данной статье не названы объекты незавершенного строительства, применение порядка выкупа земельных участков под названными объектами возможно 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 РФ от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона РФ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Применение положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что 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.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2008 г. № 8985/08.

(извлечения из судебных актов по делу № А65-22508/2008)

2. Органам местного самоуправления необходимо соблюдение надлежащей правовой процедуры перевода земель лесного фонда в земли поселения, в том числе и в случае изменения городской черты.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области

обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением (с учетом уточнений требований, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ, о признании недействительным пункта 6 постановления главы г. Новокуйбышевска от 24 декабря 2004 г. № 4245 «Об уточнении площади, местоположения, целевого использования земельных участков, о предоставлении земельных участков гражданам в собственность и в аренду и о внесении изменений и дополнений в постановления главы г. Новокуйбышевска (в редакции постановления главы г. Новокуйбышевска от 21 марта 2005 г. № 518).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 06 августа 2008 г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 ноября 2008 г. данное решение суда отменено, заявленные требования удовлетворены.

При этом суд исходил из отсутствия надлежащей правовой процедуры перевода земель лесного фонда в земли поселения при изменении городской черты.

При этом апелляционный суд принял во внимание правовую позицию Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, Верховного суда Российской Федерации и Конституционного суда Российской Федерации, изложенную в постановлении от 09 января 1998 г. №1-П, согласно которой необходима обязательная публичная процедура перевода земель лесного фонда в земли поселений.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 13 февраля 2009 г. постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 ноября 2008 г. оставлено без изменения.

Коллегия выводы апелляционного суда нашла не противоречащими установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Поскольку спорные земли до включения в городскую черту г. Новокуйбышевск относились к землям государственного лесного фонда первой группы, то вывод апелляционного суда о неправомерном переводе их в земли поселений не противоречит пункту 6 статьи 6, статье 29, статье 36, статье 122 Закона РСФСР от 08 августа 1978 г. «Об утверждении лесного кодекса РСФСР», действующим на момент включения земель государственного лесного фонда в городскую черту г. Новокуйбышевск и статье 72 Земельного кодекса РСФСР, согласно которой включение земельных участков в черту города не влечет прекращения землепользования.

(извлечения из судебных актов по делу № А55-5072/2008)

3. Отказ в выдаче градостроительного плана лишь со ссылкой на отсутствие генерального плана противоречит правилам статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поскольку подготовка градостроительных планов земельных участков

осуществляется применительно, в том числе, и к застроенным земельным участкам.

Индивидуальный предприниматель Курникова Ольга Витальевна, Высокогорский р-н, д.Самосырово, обратилась в Арбитражный суд Республики Татарстан к начальнику отдела архитектуры и градостроительства Лаишевского муниципального р-на, г. Лаишево, Долговой И.Ю., руководителю Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, г. Лаишево, Валееву М.И. о признании незаконными действий по не выдаче градостроительного плана земельного участка для реконструкции нежилого помещения - магазина, расположенного по адресу Республика Татарстан, Лаишевский район, деревня Боровое Матюшино д. 46, а также об обязанности выдать градостроительный план земельного участка для реконструкции нежилого помещения магазина.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 августа 2008 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01 декабря 2008 г. и постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 17 марта 2009 г., заявленные требования удовлетворены.

Градостроительный план затребован заявителем для реконструкции магазина, принадлежащего ему на праве собственности и расположенного на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности.

Суд пришел к выводу, что для подготовки градостроительного плана земельного участка, как отдельного документа по заявлениям физических и юридических лиц, не требуется проведение процедур, связанных с подготовкой, обсуждением посредством публичных слушаний и утверждением документации по планировке территории, определенных частями 1-16 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Суд указал, что подготовка градостроительного плана осуществляется органом местного самоуправления, что форма градостроительного плана утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. №840 и в материалах дела имеется проект градостроительного плана земельного участка, подписанный ответчиком.

(извлечения из судебных актов по делу № А65-4251/2008)

4. Орган местного самоуправления вправе отменить ранее принятое решение о предоставлении земельного участка в собственность или о передаче его в аренду для строительства, если при принятии этого решения был нарушен порядок, регламентированный статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации (тезис изменен с учетом предложения Арбитражного суда Республики Татарстан).

Индивидуальный предприниматель Филиппова Наталья Юрьевна обратилась в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением о

признании недействительным постановления главы администрации города Никольск Пензенской области от 20 марта 2007 г. № 19, которым признано утратившим силу ранее изданное постановление главы местного самоуправления города Никольск Пензенской области от 13 октября 2004 г. № 345 о предоставлении заявителю земельного участка под строительство в аренду сроком на 2 года.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 05 августа 2008 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 ноября 2008 г. и постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 19 марта 2009 г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суды исходили из того, что на момент издания постановления главы местного самоуправления г. Никольска Пензенской области от 13 октября 2004 г. № 345 «О предоставлении земельного участка под строительство», предоставляемый предпринимателю земельный участок не был сформирован и не прошел государственный кадастровый учет, кадастровый план испрашиваемого земельного участка к заявлению предпринимателем приложен не был.

Согласно письма специалиста территориального межрайонного Управления Роснедвижимости по Пензенской области от 29 апреля 2008 г. № 8.03/22-45 (т. 1 л.д. 42) сведения о спорном земельном участке в государственном кадастре отсутствуют.

Согласно п.п.3 п.5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого ненормативно-правового акта, законодателем была установлена обязательность прохождения процедуры государственного кадастрового учета земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на этапе принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о предоставлении земельного участка в собственность или о передаче участка в аренду для целей, связанных со строительством.

Как указал суд кассационной инстанции, при указанных обстоятельствах суды пришли к обоснованному выводу о том, что администрация приняла постановление об отмене ранее принятого постановления в соответствии с полномочиями, предоставленными статьями 11 и 29 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 48 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

(извлечения из судебных актов по делу № А49-2672/2008)

5. Требования о признании незаконными действий уполномоченных органов по изменению размера арендной платы и механизма ее исчисления подлежат рассмотрению в порядке искового производства, как отношения, вытекающие из исполнения договора

аренды, и не могут быть рассмотрены в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Закрытое акционерное общество «ЭДС» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконными действий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области (далее – Министерство) по изменению размера арендной платы и механизма ее исчисления, применяемого за период с июля 2006 года по март 2008 года по договору аренды земельного участка от 30 сентября 2005 г. № 012853з и приложений к нему, согласно направленному в адрес ЗАО «ЭДС» уведомлению с прилагаемым к нему расчетом арендной платы. Кроме того, общество просило обязать Министерство устранить допущенные нарушения.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 02 июля 2008 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07 октября 2008 г. и постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 января 2009 г, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Предметом рассмотрения по настоящему делу, согласно заявлению общества, являются действия Министерства по применению иного удельного показателя кадастровой стоимости по видам использования земли, чем использовался ранее.

Согласно материалам дела, общество было уведомлено Министерством об изменении в одностороннем порядке размера арендной платы по договору. Указание в заявлении на неправомерное применение Министерством определенных показателей при расчете арендной платы за конкретный период по конкретному договору аренды свидетельствует о наличии между сторонами спора, связанного с исполнением договора аренды и изменением его условий в части размера подлежащей внесению арендной платы.

Суд кассационной инстанции указал, что судебными инстанциями правомерно в обжалованных судебных актах отмечено, что возникшие между обществом и Министерством отношения нельзя отнести к отношениям власти и подчинения. Отсутствие властно-подчиненных отношений между сторонами исключает возможность оспаривания изменений в размере арендной платы как действий государственного органа, обладающего властными полномочиями.

(извлечения из судебных актов по делу № А55-5733/2008)

6. Недоказанность заявителем наличия прав на земельный участок исключает возможность нарушения законных прав и интересов заявителя оспариваемыми в рамках дела действиями или ненормативными актами, что свидетельствует об отсутствии одного из обстоятельств, позволяющих признать решения и действия государственного органа незаконными.

Общество с ограниченной ответственностью «Самара-Т» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Самарской области, выразившихся в аннулировании государственного акта на право пользования землей от 19 июня 1987 г.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 18 августа 2008 г. требования заявителя удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 ноября 2008 г. решение суда первой инстанции от 18 августа 2008 г. отменено. Принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 13 января 2009 г. постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 ноября 2008 г. по настоящему делу оставлено без изменения.

При этом суд исходил из следующего. При учреждении ТОО «Самара-Т» Самарский областной совет РОСТО фактически распорядился земельным участком, внося его в качестве вклада в уставный капитал.

В соответствии с абзацем 1 статьи 37 Земельного кодекса РСФСР, действовавшего на момент учреждения ТОО «Самара-Т», при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам вместе с этими объектами переходит и право пожизненного наследуемого владения или право пользования земельными участками. При этом им выдается новый документ, удостоверяющий право на землю.

В соответствии с Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, также действовавшими на тот момент, предоставление земельного участка, находящегося во владении или пользовании, другому владельцу или землепользователю производится только после изъятия этого участка в порядке, предусмотренном статьями 11, 24 Основ. Статьями 28, 29 Земельного кодекса РСФСР также предусматривалась необходимость предварительного изъятия земельного участка у его собственника (землевладельца) до его предоставления третьему лицу для строительства.

Статьями 4, 13 Основ о земле предусматривалось, что предоставление земельных участков осуществляется местными Советами народных депутатов. В соответствии с Основами гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик право владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежит его собственнику. В силу же пункта 2 статьи 50 Основ земельные участки юридическим лицам предоставляются во владение или пользование.

При данных обстоятельствах Самарский областной совет РОСТО, не являясь собственником земельного участка, не имел права распоряжения им.

Таким образом, сделка по внесению права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в уставный капитал ООО «Самара-Т» не соответствовала требованиям действовавшего на тот момент законодательства, а, следовательно, являлась ничтожной и не породила каких-либо правовых последствий.

Согласно учредительным документам земельный участок внесён в качестве вклада в уставный капитал. Право пользования земельным участком ТОО «Самара-Т», а впоследствии и заявителем, переоформлено в установленном порядке не было.

У заявителя не возникло право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком и, следовательно, не могли быть нарушены его права на этот земельный участок.

(извлечения из судебных актов по делу № А55-3105/2008)

7. Решение о предоставлении земельного участка для строительства принимается на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта только при условии приложения к заявлению кадастровой карты (плана) земельного участка.

Общество с ограниченной ответственностью «Рос-Таргет» обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением о признании незаконным отказа администрации г. Пензы и комитета по управлению муниципальным имуществом г. Пензы в предоставлении земельных участков, а также об обязанности ответчиков вынести решение о предоставлении испрашиваемых земельных участков заявителю.

В ходе рассмотрения дела заявитель на основании части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил требования и просил арбитражный суд признать незаконным отказ в предоставлении земельных участков, выраженный в письме от 5 декабря 2007 года № 8-17-221 администрации г. Пензы, а также обязать администрацию г. Пензы и комитет по управлению муниципальным имуществом г. Пензы предоставить обществу земельные участки № 1 (площадью 1773 кв.м.) и № 2 (площадью 1390 кв.м.) по ул. Сплавной в п. Ахуны под строительство жилых домов.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 4 февраля 2008 года по настоящему делу обществу было отказано в удовлетворении заявленных требований. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 апреля 2008 года указанное решение оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 июля 2008 года названные решение арбитражного суда и постановление апелляционной инстанции отменены в связи с несоответствием выводов судов имеющимся в деле доказательствам, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом

кассационная инстанция указала суду на необходимость предложения заявителю уточнить его требования к каждому ответчику в отдельности.

В порядке уточнения требований обществом было представлено соответствующее заявление.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 21 октября 2008 г. в удовлетворении заявленных требований было отказано.

Постановлением от 29 декабря 2008 г. Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд решение Арбитражного суда Пензенской области от 21 октября 2008 г. по делу № А49-57/2008 оставил без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 18 мая 2009 г. постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 декабря 2008 г. по настоящему делу оставлено без изменения.

При вынесении судебных актов суды исходили из следующего.

Объектом земельных отношений, объектом аренды, может быть только сформированный земельный участок с установленными границами и поставленный на кадастровый учет.

Статьями 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации установлен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта необходимо:

-совершить действия по выбору земельного участка и принятию в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

-провести работы по формированию земельного участка, а именно по установлению его границ и по постановке на государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными пунктом 1 статьи 32, статьи 70 Земельного кодекса Российской Федерации;

-принять решение о предоставлении земельного участка для строительства согласно пункту 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 статьи 31, пунктами 1, 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует три года. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан и юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового

учета в порядке, установленном федеральными законами. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства. Формирование испрашиваемого земельного участка, установление его границ на местности и государственный кадастровый учет производятся за счет граждан и юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка.

Судом установлено, что к представленному в администрацию г. Пензы заявлению ООО «Рос-Таргет» от 24 декабря 2004 года о предоставлении испрашиваемых участков их кадастровые карты (планы) приложены не были, тогда как их приложение в силу приведенных выше императивных требований пункта 2 статьи 32 ЗК РФ является обязательным условием для вынесения решения о предоставлении земельных участков.

Указанная позиция согласуется со сложившейся судебной практикой (постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 18 декабря 2007 г. № А55-2804/07, от 17 декабря 2007 г. № А12-4783/07, от 15 февраля 2008 г. № А12-1217/07, постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 7 июня 2008 г. № А56-18108/2007, от 22 августа 2008 г. № А66-8120/2007, постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 30 октября 2006 г. № Ф09-9500/06, от 23 ноября 2006 г. № Ф09-10510/06.)

(извлечения из судебных актов по делу № А49-57/2008)

8. Порядок предоставления земельных участков под строительство, установленный статьей 30 Земельного кодекса, применяется и в тех случаях, когда земельный участок ранее был предоставлен тому же лицу для использования по другому назначению.

Открытое акционерное общество «Химпром» (далее - заявитель, ОАО «Химпром», общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее - ответчик, УФРС по Самарской области), с учетом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ, о признании отказа в государственной регистрации права собственности ОАО «Химпром» на нежилое здание - отдельно стоящее помещение управления для склада Д-1-А, расположенное по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, дом 8, незаконным и об обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности указанного объекта.

Решением суда первой инстанции от 24 октября 2008 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 января 2009 г. указанное решение было отменено.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 13 мая 2009 г. постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 января 2009 г. по настоящему делу было отменено, решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя заявленные требования, исходил из того, что отказ в регистрации противоречит закону, поскольку земельный участок предоставлен обществу на основании договора аренды для обслуживания имеющихся зданий, повторное предоставление этого же участка не предусмотрено земельным законодательством, а оспариваемый отказ в регистрации является не законным, так как на регистрацию представлены документы, подтверждающие разрешение на ввод спорного объекта в эксплуатацию.

Кассационная коллегия посчитала эти выводы неправомерными в связи со следующим.

Порядок предоставления земельных участков для строительства объектов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также регулирование застройки территории городских и сельских поселений регламентируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) и Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс).

Согласно пункту 1 статьи 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию либо с предварительным согласованием, либо без предварительного согласования места размещения объекта.

Как установлено судом первой инстанции, земельный участок, на котором ОАО «Химпром» было построено спорное здание, относится к государственной собственности и был предоставлен ему для эксплуатации также арендованных им зданий автовокзала и автостанции. Для строительства каких-либо объектов данный участок ОАО «Химпром» не предоставлялся. Поскольку решения о предоставлении спорного земельного участка для строительства не имеется, поэтому предоставление этого участка под строительство объекта могло быть произведено по правилам статьи 30 Земельного кодекса РФ.

Порядок предоставления земельных участков под строительство, установленный статьей 30 Земельного кодекса, применяется и в тех случаях, когда земельный участок ранее был предоставлен тому же лицу для использования по другому назначению.

Указанные выводы соответствуют правовой позиции Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 15 июня 2005 г. № 2479.

(извлечения из судебных актов по делу № А55-12714/2008)

9. При рассмотрении дел об оспаривании отказов регистрирующим органом в государственной регистрации прав следует учитывать, что в соответствии с п. 2 ст. 17 Федерального закона РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в п.1 ст. 17, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 указанного закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Самарской области обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества - нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Физкультурная, 102А, площадью 482,90 кв. м, и обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества - нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Физкультурная, 102А, площадью 482,90 кв. м.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 13 ноября 2008 г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением от 17 февраля 2009 г. Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд указанное решение суда отменил, заявленные требования удовлетворил.

При этом суд исходил из того, что в договоре купли-продажи от 17 марта 1994 г. № 24/3 в статье «предмет договора» содержится подробное описание объекта. Согласно акта приемки-передачи основных средств от 13 апреля 1994 г. домовладение, расположенное по адресу г. Самара, ул. Физкультурная, д. 102А, краткая характеристика объекта - здание двухэтажное с подвалом, площадь - 502,4 кв. м, подвал - 24,7 кв. м., в соответствии с договором купли-продажи, списано с баланса АО «Самарский гипсовый комбинат» и поставлено на баланс правления Федерального казначейства Министерства финансов по Самарской области. Из штампа МП БТИ г. Самары проставленного на договоре купли-продажи то 17 марта 2008 г. № 24/3 следует, что данное имущество имеет инвентарный номер 25392.

Таким образом, в представленном для регистрации права собственности договоре купли-продажи содержится достаточно сведений

