

Обзор судебной практики

Восьмого арбитражного апелляционного суда об оспаривании ненормативных актов, решений органов государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления по вопросам связанным с применением земельного законодательства

1. Суд отказал организации в удовлетворении требования о признании недействительным распоряжения исполнительного органа субъекта РФ, которым осуществлен перевод земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений. Согласно статьям 30 и 31 ЗК РФ земельный участок, предоставленный под строительство, должен быть свободен от прав третьих лиц, а на момент выбора земельного участка под строительство АЗС отказа от права постоянного (бессрочного) пользования третьего лица на участок не было.

Дело № А70-1444/25-2007

Общество с ограниченной ответственностью (далее – Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Тюменской области, (далее – Управление), об отмене распоряжений.

Решением суда первой инстанции требования Общества удовлетворены. Арбитражный суд исходил из того, что земельное законодательство устанавливает судебный порядок признания недействительными решений уполномоченных органов о предоставлении земельных участков и не

предусматривает возможность признания их недействительными посредством издания распоряжений об отмене принятых ранее решений.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение арбитражного суда отменено и принято новое решение об отказе Обществу в удовлетворении заявленного требования. Арбитражный апелляционный суд пришел к выводу, что, принимая оспариваемое распоряжение, Управление действовало в рамках предоставленных законодательством полномочий.

С учетом положений части 1 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 09.12.2002 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» Восьмой арбитражный апелляционный суд допустил к участию в деле на стороне заинтересованного лица прокурора Тюменской области в защиту государственных интересов и отказал Обществу в удовлетворении ходатайства о прекращении производства по апелляционной жалобе.

Восьмой арбитражный апелляционный суд, отменяя решение арбитражного суда первой инстанции, исходил из следующего.

Земельный участок из состава которого предполагалось предоставить земельный участок Обществу под проектирование и строительство АЗС, является собственностью Российской Федерации, отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование (назначение) - для сельскохозяйственного производства.

Однако в силу пункта 1 части 1 статьи 8 Земельного Кодекса Российской Федерации перевод земель, находящихся в федеральной собственности, из одной категории в другую осуществляется Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 11 статьи 85 и частью 1 статьи 83 Земельного Кодекса Российской Федерации изменение вида целевого использования земельного участка возможно в соответствии с генеральными планами

поселений и правилами землепользования и застройки на основании акта органа местного самоуправления.

Распоряжение Управления с учетом изменений, издано с превышением полномочий, так как распоряжением осуществлен перевод земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений.

Данное нарушение повлекло принятие Управлением распоряжения о предоставлении земельного участка в аренду ООО «С».

Установлено, что выбор земельного участка под строительство АЗС осуществлялся из категории земель сельскохозяйственного назначения, предоставленного на праве постоянного бессрочного пользования ГУСП ПЗ «Т».

Согласно статьям 30 и 31 Земельного Кодекса Российской Федерации земельный участок, предоставленный под строительство, должен быть свободен от прав третьих лиц.

На момент выбора земельного участка под строительство АЗС отказа от права постоянного (бессрочного) пользования не было. Основания для принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, предусмотренные пунктом 2 статьи 45 Земельного Кодекса Российской Федерации, отсутствовали.

Управление в порядке самоконтроля вправе отменить ранее принятое распоряжение соответствующим положениям пункта 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 9 Земельного Кодекса Российской Федерации, Положению о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.2004 № 691.

Судом кассационной инстанции судебный акт арбитражного апелляционного суда оставлен без изменений.

2. Органом, уполномоченным от имени собственника - Российской Федерации - принимать решение о распоряжении земельными участками на территории Тюменской области, является Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом в лице соответствующего территориального управления.

При отсутствии документов, удостоверяющих право заявителя на земельные участки, оспариваемый ненормативный правовой акт не нарушает его прав и законных интересов.

Дело № А70-1434/25-2007

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Территориальному Управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Тюменской области (далее – ТУ ФАУФИ) при участии третьих лиц Прокуратуры Тюменской области (далее – Прокуратура), Администрации Московского муниципального образования (далее – Администрация ММО) о признании недействительным распоряжения об отмене распоряжений ТУ Росимущества по Тюменской области.

Решением суда заявленные требования удовлетворены.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение отменено. По делу принят новый судебный акт, которым в удовлетворении заявленных требований отказано по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, основываясь на статьях 30 - 32, 61 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что законодательно установлен судебный порядок признания недействительными ненормативных правовых актов и не предусматривает возможности признания их недействительными посредством издания распоряжения об отмене ранее принятых решений. Также суд сослался на то, что отменой решения о предоставлении земельного участка в аренду прекращается право заявителя на данный земельный участок. Такой порядок прекращения прав

не предусмотрен Земельным кодексом Российской Федерации и нарушает права Общества.

Отказывая в удовлетворении требований истцу, суд апелляционной инстанции, исходя из положений части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не усмотрел нарушения норм законодательства в оспариваемом ненормативном правовом акте и нарушений прав и законных интересов заявителя.

Согласно подпункту 8 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно статье 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Установлено материалами дела, что на дату составления акта выбора земельного участка данный земельный участок относился к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Из материалов дела следовало, что земельный участок является собственностью Российской Федерации, отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование (назначение) - для сельскохозяйственного производства.

Распоряжением Общество обязано поставить земельный участок на кадастровый учет с измененными категорией и целевым назначением, внесенным изменением в распоряжение предписано внести изменения в государственный учет земельного участка категория «земли поселений»,

разрешенное использование (назначение) - для строительства торгового комплекса.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации перевод земель, находящихся в федеральной собственности, из одной категории в другую осуществляется Правительством Российской Федерации.

Таким образом, исходя из указанной выше нормы и положений части 11 статьи 85 и части 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающих изменение вида целевого использования земельного участка в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки на основании акта органа местного самоуправления, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что ТУ ФАУФИ в распоряжении с последующими изменениями превысило свои полномочия, поскольку данным распоряжением фактически осуществило перевод земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений, что, в свою очередь повлекло принятие ТУ ФАУФИ не соответствующего закону распоряжения.

Предоставляемые под строительство земельные участки в соответствии со статьями 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации должны быть свободными от прав третьих лиц. Допускается выбор под строительство фактически занятого земельного участка только в том случае, если предполагается произвести его изъятие, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд (пункт 5 части 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации).

На момент принятия ТУ ФАУФИ распоряжения испрашиваемый земельный участок в составе других земельных участков был закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за государственным предприятием. Данное право в порядке статей 45 и 53 Земельного кодекса Российской Федерации, 283 Гражданского кодекса Российской Федерации не

прекращено и не перераспределено в порядке ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами 3 и 4 настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Истец не представил в суд в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документы, удостоверяющие права на земельные участки.

Следовательно, вывод суда о том, что если у истца право на земельный участок не возникло, то отменой ТУ ФАУФИ распоряжений его права и законные интересы не могут быть нарушены (пункт 6 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Пунктом 2 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

ТУ ФАУФИ является территориальным органом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Пунктом 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.2004 № 691, предусмотрено, что Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию

государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных и земельных отношений.

Федеральное агентство по управлению федеральным 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 (пункт 4 указанного Положения).

Следовательно, органом, уполномоченным от имени собственника - Российской Федерации - принимать решение о распоряжении земельными участками на территории Тюменской области, является Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом в лице соответствующего территориального управления.

Суд кассационной инстанции оставил без изменений постановление апелляционного суда, отметив правильность вывода суда о том, что ТУ ФАУФИ, принимая распоряжение, действовало в рамках предоставленных ему законодательством полномочий.

3. Решение уполномоченного органа о предоставлении земельных участков может быть признано недействительным в судебном порядке, а не посредством издания этим органом распоряжения об отмене ранее принятого решения.

Дело № А70-1006/25-2007.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным распоряжения территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Тюменской области (далее – Управление) о предварительном согласовании места размещения жилья и объектов соцкультбыта на земельном участке

федеральной собственности, местоположение, о предоставлении земельного участка в аренду.

В обоснование заявленных требований общество ссылается на то, что в оспариваемом ненормативном правовом акте отсутствуют какие-либо указания на нарушения положений действующего законодательства Российской Федерации при издании распоряжений о предварительном согласовании и дальнейшем предоставлении земельного в аренду, которые явились основанием для отмены распоряжений Управления.

Ознакомление Общества с представленным Управлением в предварительное судебное заседание протестом прокуратуры явилось причиной для дополнения оснований, изложенных в заявлении о признании недействительным ненормативного правового акта.

Так, общество ссылается на то, что отнесение спорного земельного участка к землям сельскохозяйственного назначения не может явиться основанием для отмены ненормативных правовых актов, поскольку согласно норм, закрепленных в Земельном кодексе Российской Федерации, Федеральном законе от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральном законе от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», не предусмотрен запрет на предоставление в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения с предварительным согласованием места размещения на нем строящегося объекта для дальнейшего использования по иному назначению.

Решением суда первой инстанции заявленное Обществом требование удовлетворено в полном объеме.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение первой инстанции арбитражного суда отменено. Обществу отказано в удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

Арбитражный суд, удовлетворяя заявленное обществом требование, исходил из нормы, закрепленной в ст. 61 Земельного кодекса Российской

Федерации, в соответствии с которой решение уполномоченных органов о предоставлении земельных участков может быть признано недействительным в судебном порядке, а не посредством издания распоряжения об отмене ранее принятых решений.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, признавая неправильным вывод арбитражного суда об отсутствии у Управления полномочий на отмену ранее принятых решений о предоставлении земельного участка, исходил из того, что Федеральное агентство и его территориальные органы вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им правовой акт.

Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции, оставив в силе решение суда первой инстанции по следующим основаниям.

Судебная коллегия кассационной инстанции исходя из допущенного судом нарушения п. 12 ч. 2 ст. 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выразившегося в неуказании закона и иных нормативных правовых актов, на основании которых сделан вышеизложенный вывод, признает его необоснованным.

Ссылка на нормы, закрепленные в п.п. 1, 4 Положения о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.2004 № 691 (далее по тексту – Положение), признается необоснованной, поскольку в них не закреплено данное полномочие.

Судебная коллегия кассационной инстанции, учитывая что в Положении, утвержденном Правительством Российской Федерации от 27.11.2004 № 691, отсутствует норма, предусматривающая полномочия территориального органа Федерального агентства на отмену принятых на том же уровне с нарушением законодательства Российской Федерации решений, признает вывод арбитражного суда первой инстанции об оспаривании данного ненормативного правового акта в судебном порядке со

ссылкой на ст. 61 Земельного кодекса Российской Федерации законным и обоснованным.

Давая оценку распоряжению управления о предварительном согласовании места размещения жилья и объектов соцкультбыта на земельном участке федеральной собственности, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что данный ненормативный правовой акт издан Управлением с превышением полномочий. Согласно п.п. 1 п. 1 ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации перевод земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений входит в компетенцию Правительства Российской Федерации.

Судебная коллегия кассационной инстанции, исходя из заявленного обществом требования и положения ст. 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признала действия арбитражного суда апелляционной инстанции по оценке распоряжения Управления необоснованными.

4. Орган местного самоуправления при обращении юридического лица с заявлением о согласовании места размещения строительства и документами, в которых, в частности, указано назначение объекта, предполагаемое место его размещения и обоснование размера участка, должен принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта согласно ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дело № А81-1878/2007

Общество с ограниченной ответственностью «САН Инвест» (далее по тексту – Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Администрации муниципального образования город Ноябрьск (далее по тексту – Администрация) о признании незаконным отказа в выделении

испрашиваемого земельного участка, для строительства объекта «Гаражный комплекс на 140 боксов с помещениями для сервиса».

Решением арбитражного суда, заявленные требования Общества удовлетворены частично. Отказ Администрации в выделении Обществу земельного участка, признан незаконным.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение изменено, изложено в следующей редакции: «Отказ Администрации в осуществлении процедуры выбора земельного участка, для строительства объекта «Гаражный комплекс на 140 боксов с помещениями для сервиса», признать незаконным, как несоответствующий статьям 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации».

Суд обязал Администрацию в течение двух месяцев со дня вступления данного постановления в законную силу обеспечить Обществу выбор указанного земельного участка посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Судом апелляционной инстанции, изменено решение суда исходя из следующего.

Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта является только первым этапом процедуры получения земельного участка под строительства.

В силу норм действующего земельного законодательства заявитель, заинтересованный в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка, результаты которого оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. Возможности отказа в осуществлении процедуры выбора земельного участка, при обращении заинтересованного в предоставлении

земельного участка лица, законодательством не предусмотрено, выбор осуществляется посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования. По итогам выбора земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, 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.

Материалами дела подтверждается факт обращения Общества в Администрацию с заявлением о согласовании места размещения для строительства объекта. При этом в заявлении указаны: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

Таким образом, Обществом соблюдены требования пункта 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации при обращении с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. При этом указание в заявлении только на согласование места размещения объекта, учитывая, что выбор земельного участка и предварительное согласование места размещения объекта являются одной стадией процедуры получения земельного участка и невозможны друг без друга, не меняет суть данного заявления именно как заявления, поданного в соответствии с пунктом 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Однако действий предусмотренных пунктом 2 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации по обеспечению выбора земельного участка органом местного самоуправления не совершено, письмом отказано в согласовании места размещения объекта. То есть Администрация, в нарушение требований статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей принятие решения об отказе в размещении объекта

только после проведения процедуры выбора земельного участка, отказывает в размещении объекта, не проведя процедуру выбора земельного участка.

Если же данный отказ рассматривать как отказ в выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, то есть как отказ в целом в осуществлении первого этапа процедуры получения земельного участка для строительства, то, как было указано выше такой отказ действующим законодательством не предусмотрен.

Вывод суда первой инстанции о том, что письмо является отказом в предоставлении земельного участка не соответствует ни тексту письма, ни обстоятельствам дела, из которых следует, что выбор земельного участка, его формирование и государственный кадастровый учет - этапы, предшествующие принятию решения о предоставлении земельного участка, не были осуществлены, в связи с чем, вопрос о предоставлении земельного участка не мог быть разрешен.

5. Орган местного самоуправления не вправе отказать собственнику недвижимого имущества, расположенного на арендуемом муниципальном земельном участке, в предоставлении земли в собственность.

Дело № А81-3484/2007(4)

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Управления муниципального имущества администрации города, об отказе в предоставлении в собственность арендуемого земельного участка.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, заявленное предпринимателем требование удовлетворено по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности могут быть предоставлены в собственность

граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим кодексом, федеральными законами.

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

Арбитражным судом установлено и материалами дела подтверждается наличие у предпринимателя права собственности на недвижимое имущество - торговый павильон в установленном законом порядке зарегистрировано. В силу пункта 4 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических

лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности за исключением, в том числе установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков.

Статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает запрет на приватизацию земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами.

Суды пришли к выводу о незаконности отказа ответчика о предоставлении предпринимателю в собственность спорного земельного участка по основаниям, изложенным в письменном ответе.

Арбитражный суд апелляционной инстанции указал в своем постановлении, что довод ответчика о расположении торгового павильона на земельном участке, находящимся за красной линией, не был указан как основание отказа в предоставлении земельного участка в собственность.

Постановлением суда кассационной инстанции судебные акты оставлены без изменений.

6. В удовлетворении заявления о признании недействительным распоряжения о предоставлении земельного участка отказано, так как на момент согласования выбора земельного участка, составления проекта его границ и издания оспариваемого распоряжения заявитель не являлся землепользователем, землевладельцем или арендатором спорного или смежного земельного участка, то есть не доказан факт нарушения его прав.

Дело № А46-13549/2008

Общество и ограниченной ответственностью (далее – Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Администрации города Омска, Департаменту имущественных отношений

Администрации г. Омска (далее – Департамент), закрытому акционерному обществу (далее – ЗАО) о признании недействительным распоряжения о предоставлении земельного участка ЗАО.

Заявленные по делу требования мотивированы тем, что оспариваемым распоряжением, которое принято без проведения общественного обсуждения по вопросу о застройке территории, нарушены права и законные интересы иных участников градостроительной деятельности, что не позволило Обществу воспользоваться правом на участие в строительстве.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано по мотиву отсутствия нарушений прав и законных интересов заявителя.

Исследовав материалы дела, суды первой и апелляционной инстанций установили, что Общество не исполнило обязанность по доказыванию своей правовой позиции, а именно: нарушение оспариваемым ненормативным правовым актом его прав и законных интересов.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным ненормативного акта органа местного самоуправления, если такой акт не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает права и законные интересы граждан, организаций, иных лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагает на них какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом

интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основания своих требований и возражений.

Судами установлено то, что Общество должно доказать факт нарушения своих прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности на момент издания оспариваемого ненормативного акта муниципального органа.

Имеющимися в материалах дела документами подтверждается, что на момент согласования выбора земельного участка, составления проекта границ земельного участка, издания оспариваемого распоряжения Общество не являлось землепользователем, землевладельцем или арендатором спорного или смежного земельного участка.

Довод Общества об отсутствии процедуры информирования и общественного обсуждения по вопросу застройки территории правомерно судами отклонен, поскольку не подтвержден документально.

Выполнив требования части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отказывая в удовлетворении заявления Общества, суд правильно установил, что оспариваемое распоряжение не нарушает его права и законные интересы.

7. Поскольку процедура продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта не предусмотрена, отказ городской администрации в продлении данного решения при выполнении заявителем необходимых мероприятий во исполнение архитектурно-планировочного задания является необоснованным.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление капитального строительства «АСК» (далее – Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействия администрации г. Омска (далее – Администрация) и Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Омска (далее – Департамент) в продлении срока действия распоряжения мэра о предварительном согласовании ООО «ПСО «АСК» места размещения квартала жилых домов на новый трехгодичный срок.

Определением суда к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Главное управление по земельным ресурсам Омской области (далее – ГУЗР Омской области).

Решением арбитражного суда, оставленным без изменений судом апелляционной инстанции заявленные требования удовлетворены по следующим основаниям.

Согласно статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации 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 соответствии с частью 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта согласно пункту 5 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется с соблюдением следующих процедур: выбор земельного участка и принятие в

порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; проведение работ по формированию земельного участка; государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса Российской Федерации; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта является одним из этапов процедуры получения земельного участка для строительства.

Пунктом 6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

При этом пункт 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Материалами дела подтверждается и судами установлено, что распоряжением мэра с учетом изменений, было утверждено предварительное согласование места размещения квартала жилых домов. При этом данным распоряжением на Общество была возложена обязанность по оформлению документов, необходимых для принятия решения о предоставлении земельного участка.

Из материалов дела также следует, и Обществом не оспаривается, что в течение трехлетнего срока действия, указанные в распоряжении, с учетом изменений, внесенных распоряжением мэра, им совершены не были, а заявление о предоставлении земельного участка под строительство в уполномоченный орган в течение установленного трехлетнего срока до 01.06.2006 не подавалось.

Абзац 3 пункта 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до принятия Федерального закона от 10.05.2007 № 69-ФЗ) предусматривает, что в случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса и принявших такое решение, понесенных убытков независимо от продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, не исключает возможности продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Поскольку процедура продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрена, то вопросы: необходимо ли юридическому лицу обратиться с заявлением о продлении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта в пределах срока его действия или он вправе осуществить данное действие и после истечения данного срока; является ли истечение срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта пресекательным обстоятельством для фактической возможности его продления; необходимо ли по истечении действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта и обращении юридического лица с заявлением о продлении его действия обосновывать

уважительность причин его пропуска - Земельным кодексом Российской Федерации не урегулированы.

Учитывая вышеизложенное, ссылка Администрации на неправомерность обращения Общества с заявлением по истечении срока действия распоряжения от 30.05.2003 N 930-р и на отсутствие уважительных на то причин как на обоснование правомерности своего бездействия, обоснованно признана судами несостоятельной.

В данном случае, как отмечено судом апелляционной инстанции, применению подлежат нормы Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе пункт 8 статьи 31, в редакции, действовавшей до принятия Федерального закона от 10.05.2007 № 69-ФЗ, поскольку Общество обратилось с соответствующим заявлением в ГУЗР Омской области до внесения изменения указанным Федеральным законом.

Постановлением суда кассационной инстанции судебные акты оставлены без изменений.

8. Признание недействительным распоряжения мэра города, на основании которого был заключен договор аренды земельного участка, не влечет автоматического признания недействительным данного договора, а также разрешения уполномоченного органа на ввод в эксплуатацию объекта, являющегося предметом указанной сделки.

Если действие договора аренды по основаниям, перечисленным в статье 46 Земельного кодекса Российской Федерации, не прекращено и заявителем не представлено доказательств того, каким образом введенный в эксплуатацию объект и его нахождение на смежном земельном участке препятствует осуществлению им предпринимательской деятельности, то подлежит отказу требование о признании недействительным разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Дело № А46-3479/2007

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными разрешения и распоряжения Департамента строительства администрации г. Омска.

Решением арбитражного суда заявленные требования удовлетворены.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда отменено на основании пункта 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и рассмотрение дела начато по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

Постановлением суда апелляционной инстанции в удовлетворении требований, заявленных предпринимателем, отказано.

Суд пришел к выводу о том, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и распоряжение соответствуют закону, не нарушают права и законные интересы предпринимателя.

Материалами дела подтверждается и судом апелляционной инстанции установлено, что между администрацией и ЗАО «М» заключен договор аренды земельного участка, согласно которому был передан в аренду сроком на три года земельный участок, входящий в состав земельного участка с кадастровым номером 55:36:07 04 02:0131, для размещения бетонно-растворного узла и складирования материалов. Указанный договор аренды был заключен на основании распоряжения мэра.

Право аренды земельного участка зарегистрировано в установленном законом порядке на основании Федерального закона от 21.11.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Впоследствии распоряжение мэра в судебном порядке по иску предпринимателя признано недействительным на основании судебных актов. В соответствии с частью 8 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации со дня принятия решения арбитражного суда

о признании недействительным ненормативного правового акта полностью или в части указанный акт или отдельные его положения не подлежат применению.

Поскольку право аренды ЗАО «М» земельного участка, предпринимателем надлежащим образом оспорено не было и не было признано судом недействительным, то на дату заключения договора аренды стороны руководствовались действующим ненормативным правовым актом.

Требования о признании недействительным договора аренды земельного участка также не заявлялись. Соответственно, признание недействительным распоряжения мэра не влечет автоматического признания недействительным данного договора аренды.

Согласно пункту 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (ст. 619 ГК РФ «Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя», ст. 620 ГК РФ «Досрочное расторжение договора по требованию арендатора»).

Кроме указанных в пункте 1 упомянутой статьи случаев аренда земельного участка в соответствии с пунктом 2 названной статьи может быть прекращена по инициативе арендодателя в установленных случаях.

Установлено, что действие договора аренды земельного участка по основаниям, перечисленным в статье 46 Земельного кодекса Российской Федерации, не прекращено, в судебном порядке ни этот договор, ни зарегистрированное право аренды земельного участка не оспорены.

Правоустанавливающий документ на земельный участок, представленный ЗАО «М» для получения разрешения на ввод БРУ в эксплуатацию, заключен Обществом с соблюдением норм действующего законодательства и на основании действующего в тот момент распоряжения и в настоящее время договор аренды не признан судом недействительным, наличие иных оснований для отказа ЗАО «М» в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию судом также не установлено.

Индивидуальным предпринимателем не доказано, каким образом оспариваемые разрешение и распоряжение Департамента нарушают его права и интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, не представлены доказательства того, каким образом введенный в эксплуатацию объект (БРУ) и его нахождение на земельном участке препятствует осуществлению им предпринимательской деятельности.

Подготовлено

отделом анализа и обобщения судебной практики

законодательства и статистики