

Утверждено
Постановлением Президиума
Арбитражного суда Пермского края № 5
от 04.07.2008 г.

**ОБОБЩЕНИЕ
ПРАКТИКИ РАССМОТРЕНИЯ АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ
ПЕРМСКОГО КРАЯ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ
ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, в 2007 году**

1. Споры, связанные с защитой прав собственников недвижимости (зданий, сооружений) на земельный участок, на котором расположено это недвижимое имущество (применение ст.ст.35, 36 Земельного кодекса РФ, ст.ст.271, 552 Гражданского кодекса РФ).

1.1. Право выбора на приватизацию земельного участка или приобретение права аренды земельного участка, на котором находится недвижимое имущество, принадлежит исключительно собственнику недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, а не органам местного самоуправления (дело № А50-2588/2007-Г-17).

Общество с ограниченной ответственностью (далее - Общество), являясь собственником недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, обратилось к уполномоченному органу местного самоуправления (Управлению земельных отношений Администрации города) с заявлением о предоставлении этого земельного участка в собственность.

В ответ на обращение управление сообщило Обществу, что земельный участок может быть предоставлен обществу только в аренду на срок не более 11 месяцев до разработки планировки территории микрорайона, где расположен земельный участок.

Оценив ответ управления как отказ в предоставлении земельного участка за плату общество, руководствуясь ст.ст. 28, 36 ЗК РФ, обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании данного отказа незаконным.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал. В решении суда было отмечено, что письмо управления не содержит отказа в предоставлении обществу земельного участка, то есть не может являться предметом спора. Кроме того, суд со ссылкой на ст. 36 ЗК РФ указал, что право выбора правового режима землепользования предоставлено органам местного самоуправления. При этом суд принял во внимание и довод органа местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с отсутствием генерального плана застройки микрорайона, так как распорядиться земельным участком в пределах границ муниципального образования орган местного самоуправления вправе только при наличии генерального плана застройки населенного пункта, то есть вопрос о

предоставлении земельного участка может быть разрешен лишь после утверждения этого проекта.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено. В обоснование отмены суд указал, что исходя из содержания ст. 36 ЗК РФ право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков принадлежит исключительно собственнику недвижимости, расположенной на этом участке. В нарушение п. 6 ст. 36 ЗК РФ орган местного самоуправления не принял в двухнедельный срок решения по результатам рассмотрения заявления общества, не подготовил и направил обществу проект договора. Суд оценил письмо управления о заключении договора аренды земельного участка как отказ обществу в выкупе земельного участка. Довод управления о невозможности продажи земельного участка в связи с отсутствием проекта планировки территории жилого района суд отклонил, как не соответствующий п. 4 ст. 28 ЗК РФ.

Постановление апелляционного суда оставлено в силе кассационной инстанцией.

1.2 В случае подачи собственником недвижимости заявления уполномоченному органу государственной власти о приобретении в собственность земельного участка орган государственной власти не имеет право приостанавливать рассмотрение заявки на приватизацию земельного участка по причине не подписания заявителем договора аренды земельного участка (дело № А50- 11734/2006-Г26).

Общество с ограниченной ответственностью (далее - Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Пермской области (далее - Управление) о признании незаконным бездействия, связанного с неприятием решения о предоставлении заявителю в собственность земельного участка, об обязанности принять решение о предоставлении земельного участка в собственность.

Как следовало из материалов дела, Общество обратилось к ответчику с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка, занимаемого приобретенными зданиями, приложив к заявлению все необходимые документы, в том числе, межевое дело, кадастровый план земельного участка, свидетельства о государственной регистрации прав на здания.

Ответчик направил Обществу ответ на обращение, в котором сообщил о приостановлении рассмотрения заявки на приватизацию земельного участка, обосновав приостановление тем, что заявитель не подписал договор аренды данного земельного участка.

При рассмотрении спора по существу суд первой инстанции сделал вывод о том, что закон не дает право органу государственной власти приостанавливать рассмотрение названного выше заявления.

Суд также указал, что рассмотрение заявлений собственников недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти является

обязательным (пункт 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 25 марта 2005 года № 11).

В кассационной инстанции решение суда не пересматривалось.

1.3 В случае, если собственник приобретенной недвижимости не обратился в уполномоченный орган с требованием о предоставлении ему земельного участка, необходимого для использования такой недвижимости, отсутствуют основания для предоставления этого земельного участка или его части иному лицу, так как право пользования земельным участком перешло приобретателю недвижимости на основании закона (ст.ст. 552 ГК РФ, ст. 37 ЗК РСФСР) (дело № А50-19094/2006-Г-21).

На основании постановления Исполнительного комитета Генерального Совета Федерации Независимых профсоюзов предприятие профсоюзов совместно с Пермским областным советом профсоюзов преобразовано в хозяйственное общество - общество с ограниченной ответственностью «А». В уставный капитал общества вошел имущественный комплекс - легкоатлетический манеж. Таким образом, общество «А» приобрело право собственности на здание легкоатлетического манежа, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права.

Здание легкоатлетического манежа расположено на двух земельных участках, которые были предоставлены собственником Областному совету ДСО профсоюзов «В» на праве бессрочного (постоянного) пользования и на праве аренды для строительства здания и легкоатлетического манежа.

В дальнейшем Администрацией издано постановление, на основании которого у Областного совета ДСО профсоюзов «В» эти земельные участки были изъяты, переданы в состав городских земель и предоставлены Пермскому областному Совету физкультурно-спортивного общества профсоюзов «Г» (далее - ПОС ФОС). ПОС ФОС выдано свидетельство о праве бессрочного (постоянного) пользования на земельный участок.

Впоследствии Администрацией города, осуществляющей полномочия собственника земельного участка, издано постановление, на основании которых прекращено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ПОС ФОС (признано утратившим силу свидетельство ПОС ФОС о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком), часть земельного участка передана в аренду другому лицу. Далее в названное постановление внесены изменения, из которого следовало, что администрация без участия общества провела землеустроительные работы земельного участка, в результате которых изменена его площадь и адрес, департаменту имущественных отношений Администрации города поручено заключить договор аренды вновь сформированного земельного участка.

ПОС ФСО полагая, что его право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком возобновлено постановлением Администрации, уступило это право обществу «Б».

Общество «А» обратилось в арбитражный суд с требованием о

признании постановления недействительным. В заявлении общество указало, что постановление нарушает право общества на использование земельного участка, необходимого для эксплуатации приобретенного здания. Кроме того, общество указало, что было лишено права согласовать границы этого земельного участка.

Арбитражный суд заявленные требования удовлетворил. При этом в решении суда было отмечено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением, и необходимым для их использования, на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка (п. 15 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11). По правилам ст.36 ЗК РФ граждане и юридические лица – собственники зданий, строений и сооружений – имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права их аренды.

На основании ст. 552 ГК РФ, ст.37 Земельного кодекса РСФСР (действовавшего на момент приобретения Обществом «А» права собственности на здание манежа) Общество «А» с момента государственной регистрации права собственности приобрело право пользования соответствующей частью земельных участков, необходимой для использования здания.

Кроме того, в нарушение ст. 69 ЗК РФ проведение работ по землеустройству земельного участка, в том числе согласование границ формируемого земельного участка, проводились без участия и волеизъявления Общества «А», к которому перешло право на использование части ранее предоставленных ПОС ФСО земельных участков под здание манежа.

Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством РФ (ст.15 ФЗ «О землеустройстве»). Пунктами 7, 8, 9 Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденного постановлением Правительства РФ от 02.02.1996 № 105 предусмотрена возможность проведения межевания как одного из этапов землеустройства на основании постановлений органов местного самоуправления или по заявкам владельцев недвижимости. По смыслу ст.36 Земельного кодекса РФ определение органом местного самоуправления границ земельного участка, подлежащего передаче собственнику расположенного на нем недвижимого имущества, осуществляется на основании заявления такого собственника.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение суда без изменения.

1.4. Подача собственником недвижимости заявления о приобретении права аренды на земельный участок в исполнительный орган государственной власти ранее подачи заявления о приобретении права собственности на этот же участок, не может свидетельствовать о

реализации заявителем права выбора, предоставленного заявителю статьей 36 Земельного кодекса РФ, без факта заключения договора аренды земельного участка, и соответственно являться основанием для отказа в приобретении заявителем этого участка в собственность (дело № А50-11734/2006-Г26).

Общество с ограниченной ответственностью (далее - Общество), являясь собственником недвижимого имущества, расположенного на земельном участке обратилось к органу государственной власти (территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом) с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка. В связи с тем, что в двухнедельный срок государственный орган не принял решение о предоставлении земельного участка в собственность, общество обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании незаконным бездействия государственного органа и об обязанности принять решение о предоставлении земельного участка в собственность.

Суд первой инстанции удовлетворил требования заявителя. Принимая решение, суд исходил из того, что согласно статье 9 Гражданского кодекса РФ, граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. При этом в силу статей 8, 606 Гражданского кодекса РФ, статей 22, 25, 26 Земельного кодекса РФ, при аренде недвижимого имущества обязательства возникают из договора аренды. Суд указал, что подача обществом заявления о предоставлении земельного участка в аренду ранее подачи заявления о приобретении этого же участка в собственность не свидетельствует о реализации заявителем права выбора, предусмотренного ст. 36 ЗК РФ. Поскольку договор аренды на спорный земельный участок заключен не был, то бездействие ответчика препятствует приобретению обществом права собственности на земельный участок.

Апелляционный суд поддержал выводы суда первой инстанции.

В кассационной инстанции решение суда не пересматривалось.

1.5 При рассмотрении арбитражным судом требования собственника недвижимости о признании незаконным бездействия государственного органа о предоставлении в собственность земельного участка, суд не во всех случаях вправе обязывать соответствующий орган подготовить проект договора купли-продажи земельного участка (дело № А50-11734/2006-Г26).

Общество с ограниченной ответственностью (далее - Общество), являясь собственником недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, обратилось к органу государственной власти (территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом) с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка.

В связи с тем, что в двухнедельный срок государственный орган не принял

решение о предоставлении земельного участка в собственность, общество обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании незаконным бездействия государственного органа и об обязанности принять решение о предоставлении земельного участка в собственность.

Решением суда первой инстанции требования заявителя удовлетворены. Суд признал бездействие органа государственной власти незаконным, обязав последнего подготовить и направить в адрес заявителя проект договора купли-продажи земельного участка. Принимая решение, суд исходил из того, что в случае признания бездействия органа государственной власти незаконным суд обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости (пункт 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 марта 2005 года № 11).

Постановлением апелляционного суда решение суда изменено в части обязанности ответчика подготовить и направить в адрес заявителя проект договора купли-продажи земельного участка.

Вышестоящий суд отметил, что общество не заявляло суду самостоятельное требование об обязанности ответчика подготовить и направить в адрес заявителя договор купли-продажи спорного земельного участка. Апелляционный суд со ссылкой на часть 1 статьи 6 Федерального закона РФ от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Распоряжение Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 605-р отметил, что ответчик неправомочен подготавливать и направлять в адрес заявителя проект такого договора, так как эта обязанность возложена на Специализированное государственное учреждение при правительстве РФ - «Российский фонд федерального имущества».

В кассационной инстанции решение суда не пересматривалось.

1.6 Собственник недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, отнесенном к землям общего пользования, не может приобрести этот земельный участок в собственность в случае, если генеральным планом развития территории, утвержденным до обращения собственника, предусмотрено строительство другого объекта (дело № А50-47136/2005-Г-17).

Общество с ограниченной ответственностью (далее - Общество) приобрело по договору купли-продажи в собственность недвижимое имущество - сооружение, расположенное на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности.

Постановлением Администрации города земельный участок, на котором располагалось имущество, передан обществу в аренду на определенный срок до начала строительства, о чем заключен договор.

Общество на основании п.1 ст. 36 ЗК РФ обратилось в Уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о приобретении земельного участка в собственность, с приложением всех необходимых документов.

Орган местного самоуправления принял решение об отказе в предоставлении земельного участка в собственность, указав в обоснование

отказа, что земельный участок не подлежит приватизации, так как находится на землях общего пользования.

Общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании отказа незаконным и об обязанности подготовить проект договора купли-продажи этого земельного участка. В заявлении общество указало, что документы об отнесении испрашиваемого участка к землям общего пользования, а именно, документы зонирования территорий, предусмотренные ст. 83 ЗК РФ, отсутствуют.

Суд в удовлетворении требования отказал. Решение суда первой инстанции оставлено в силе постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций.

Суды исходили из того, что общество утратило право выкупа спорного участка, заключив договор аренды спорного земельного участка после введение в действие Земельного кодекса РФ, так как реализовало свое исключительное право на аренду земельного участка при наличии выбора (приватизация или аренда).

Суды также указали, что поскольку земельный участок находится на землях общего пользования и на нем предполагается застройка, то земельный участок не подлежал передаче в собственность обществу на основании ст. 28 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

1.7 В случае, если объект строительства состоит из нескольких блок секций, строительство которых предусмотрено в несколько этапов, этот объект до завершения строительства последней блок секции не может считаться объектом завершенного строительства, к отношениям сторон до введения объекта в эксплуатацию полностью не могут применяться положения ст.36 ЗК РФ, ст. 36 ЖК РФ, ч.1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (дело № А50-20515/2005-Г-27).

Постановлением администрации города Жилищно-строительному кооперативу (далее - ЖСК) предоставлен земельный участок под застройку жилого дома со строено-пристроенными помещениями, на основании которого заключен договор аренды земельного участка на 2 года.

Постановлением администрации города договор аренды продлен на 5 лет, а также ЖСК разрешено продолжить строительство объекта, а именно строительство дополнительной блок - секции. На основании постановления подписан договор аренды земельного участка, сроком действия на 1 год.

С учетом указанных обстоятельств на основании решения арбитражного суда договор аренды, первоначально заключенный между администрацией и ЖСК, признан возобновленным на неопределенный срок, так как по окончании срока его действия арендатор продолжал пользоваться земельным участком, против чего арендодатель не возражал.

Постановлением администрации ЖСК разрешено строительство пятой блок секции - к жилому дому с разрешением корректировки проекта объекта строительства. Земельный участок вновь предоставлен ЖСК в аренду на 2

года, о чем вынесено соответствующее постановление администрации и заключен договор аренды, который зарегистрирован в установленном законом порядке.

Собственником встроено-пристроенных помещений на 1 этаже в названном жилом доме являлось Общество с ограниченной ответственностью (далее - Общество), что подтверждалось свидетельством о государственной регистрации права.

Общество, полагая, что земельный участок предоставлен ЖСК в аренду неправомерно, обратилось в арбитражный суд с требованием о признании договора аренды недействительным.

В обоснование требований Общество указало, что постановление администрации нарушает его права как собственника, так как п. 5 ст. 36 ЗК РФ предусмотрено, что для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, являющиеся собственниками помещений в жилом доме, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, с заявлением о приобретении прав на земельный участок. Частью 1 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что земельный участок, на котором расположена застройка, является собственностью всех собственников помещений в многоквартирном доме. В обоснование требований Общество сослалось также и на ст. 36 ЖК РФ, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом. Кроме того, Общество сделало ссылку на Приказ управления земельных отношений, которым признаны утратившим силу несколько пунктов оспариваемого постановления.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано.

Постановлением судов апелляционной и кассационной инстанций решение суда оставлено в силе.

Принимая решение, суды исходили из того, что на основании проекта застройки спорный объект недвижимости является сооружением, состоящем из нескольких блок секций.

Представленные в материалы дела акты приема в эксплуатацию законченного строительством объекта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию свидетельствуют о факте ввода в эксплуатацию первой и второй очереди объекта недвижимости.

Объект недвижимости не мог являться завершенной постройкой, так как должна была быть возведена еще одна блок-секция, что подтверждалось постановлением администрации.

В связи с тем, что объект недвижимости является незавершенной строительством постройкой, к указанным отношениям неприменимы положения ст. 36 ЗК РФ, ст. 36 ЖК РФ, ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

Ссылка заявителя на Приказ управления земельных отношений администрации города, на основании которого признаны утратившими силу

несколько пунктов оспариваемого постановления, судом были отклонены, так как при рассмотрении требования об оспаривании ненормативного правового акта суд проверяет его законность на момент его принятия.

2. Споры, возникающие при предоставлении земельных участков для строительства (применение ст.ст.30, 31, 32 Земельного кодекса РФ)

2.1 Договор аренды земельного участка для строительства, заключенный с нарушением порядка предоставления земельного участка для строительства, является недействительным. Предварительное согласование места размещения объекта строительства должно осуществляться органом местного самоуправления путем принятия решения об этом (дело № А50-19504/2006-Г-15).

Между администрацией города и Некоммерческой организацией (далее - Организация) заключено соглашение о комплексной застройке микрорайона в городе, по условиям которого стороны соглашения приняли на себя обязательства осуществить снос и расселение объектов, находящихся в частной и муниципальной собственности, строительство и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости.

Организацией начаты работы по оформлению акта выбора земельного участка.

В газете опубликовано извещение уполномоченного органа администрации о предстоящем предоставлении Организации указанного земельного участка.

Администрацией утвержден проект границ земельного участка.

Решения о предварительном согласовании места размещения объекта в виде утверждения акта о выборе земельного участка, уполномоченным органом - администрацией города не принималось.

Организация обратилась в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка под строительство объекта.

Постановлением администрации города на основании ст. 30 ЗК РФ, ст. 23 Устава города и соглашения на 3 года Организации предоставлен земельный участок под строительство жилого дома с помещениями общественного назначения в зоне возможного катастрофического затопления, о чем заключен договор аренды земельного участка. Договор аренды зарегистрирован, в установленном законом порядке.

Прокурор обратился в арбитражный суд с требованием о признании договора аренды недействительным (ничтожным), так как он заключен с нарушением положений ст.ст. 9, 11, 29-32 ЗК РФ, ст. 7,8 ФЗ «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

В обоснование иска Прокурор указал, что на основании ст. 30 ЗК РФ при предоставлении Организации земельного участка нарушен порядок его предоставления, как без предварительного, так и с предварительным

согласованием места размещения объекта, поскольку не принималось решение уполномоченного органа о предварительном согласовании места размещения объекта. Прокурор также указал, что предоставление земельного участка не было согласовано с Управлением по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, что следует из акта выбора земельного участка, что было необходимо, так как земельный участок находится в зоне возможного катастрофического затопления. Кроме того, по мнению Прокурора, земельный участок не мог быть предоставлен под строительство и на основании соглашения о сотрудничестве, так как это нарушает нормы антимонопольного законодательства (ст.ст. 7, 8 ФЗ «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности»).

Решением суда в удовлетворении иска отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, арбитражный суд указал, что спорный договор аренды соответствует требованиям ст.ст. 432, 433, 606-610, 614 ГК РФ, ст.ст. 22, 25, 26 ЗК РФ, так как заключен на основании решения органа местного самоуправления, которое не было оспорено в судебном порядке, является действующим, договор содержит все существенные условия, зарегистрирован в установленном порядке.

Постановлением апелляционного суда решение оставлено в силе.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что земельный участок был предоставлен для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, порядок предоставления земельного участка под строительство с предварительным согласованием места размещения объекта соблюден. Суд сделал вывод о том, что решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта администрацией не принималось, однако оснований для отказа в согласовании места размещения объекта строительства у администрации не имелось, так как в наличии имелся надлежащим образом оформленный акт выбора земельного участка для строительства, предусматривающий один вариант места размещения объекта, а также проект границ земельного участка, утвержденный администрацией города, и публикация в средствах массовой информации о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. Суд отметил, что постановление администрации города о предоставлении Организации земельного участка под строительство фактически является согласованием места размещения объекта строительства.

Постановлением суда кассационной инстанции решение и постановление отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Суд кассационной инстанции указал, что в случае предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта закон прямо предусматривает необходимость принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка. Суд также отметил, что апелляционный суд сделал вывод о надлежащем оформлении акта выбора земельного участка без учета того обстоятельства, что земельный участок,

расположен в зоне возможного катастрофического затопления, а акт выбора не был согласован с Управлением по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции требования удовлетворил. Суд на основании ст. 168 ГК РФ признал договор аренды земельного участка недействительным (ничтожным), так как он противоречит требованиям ст.ст. 30, 31 ЗК РФ.

Принимая решение, суд исходил из того, по правилам ч. 7 ст. 30 ЗК РФ решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных ст. 29 настоящего Кодекса, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Акт выбора земельного участка не был утвержден администрацией города. Решения о предварительном согласовании места размещения объекта строительства администрацией в иной форме также принято не было. Соглашение, заключенное ответчиками, также не является решением о предварительном согласовании места размещения объекта, так как не определяет место размещения объекта с указанием на земельный участок, его площадь и границы.

Вместе с тем, решение о предоставлении земельного участка Организации для строительства объекта администрацией было принято.

Суд также установил, что порядок предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, предполагающий проведение торгов, также соблюден не был.

Абзацами 5 и 6 п. 1 ч. 4 ст. 30 ЗК РФ установлена обязанность предварительной и заблаговременной публикации сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов, после чего возможно предоставление земельных участков без проведения торгов в случае, если имеется только одна заявка. В объявлении в отношении земельного участка по адресу объекта строительства указан только один застройщик - Организация. Сведений о наличии возможности неограниченного круга лиц на подачу заявок о предоставлении спорного земельного участка объявление не содержало.

Постановлением судов апелляционной и кассационной инстанции решение оставлено в силе.

2.2. Орган местного самоуправления обязан предоставить земельный участок для строительства в том случае, когда предварительное согласование места размещения объекта имело место, а заинтересованное лицо выполнило все условия, связанные с предоставлением земельного участка (дело № А50-14678/2006-Г-21).

Между администрацией города и обществом с ограниченной ответственностью (далее - Общество) было заключено соглашение по

строительству комплекса жилых домов и общественного центра.

Постановлением Администрации города Обществу предоставлен в аренду земельный участок для производства проектно-изыскательских работ под строительство административного здания со встроенными торговыми помещениями (магазина смешанной торговли с предварительным согласованием мест размещения объекта), являющегося частью комплекса названного в соглашении.

В газете было опубликовано оповещение администрации города о предстоящем предоставлении земельного участка под строительство магазина смешанной торговли.

Общество на основании п. 5 ст. 30 ЗК РФ обратилось в исполнительный орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка под строительство названного объекта недвижимости с предварительным согласованием мест размещения объекта. При обращении обществом были представлены землеустроительное дело по межеванию земельного участка для строительства объекта, утвержденное Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, акт выбора земельного участка по адресу расположения объекта.

В ответ на обращение администрация города письмом сообщила обществу о подготовке проекта постановления о предоставлении обществу земельного участка.

Полагая ответ администрации бездействием, связанным с неразрешением вопроса о предоставлении обществу земельного участка, общество обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании бездействия администрации города незаконными и об обязанности администрации города принять решение о предоставлении земельных участков. В обоснование заявления общество указало, что выполнило все необходимые условия, связанные с предоставлением земельных участков.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано.

Принимая решение, суд исходил из того, что у администрации отсутствовали основания для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства, так как не был соблюден определенный законом порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, установленный п. 5 ст. 30 ЗК РФ, п.п. 5, 6 ст. 31 ЗК РФ (отсутствует акт о выборе земельного участка для строительства).

Постановлением апелляционного суда решение оставлено в силе.

Суд кассационной инстанции решение и постановление в названной части отменил, основываясь на следующем.

При рассмотрении требований суд не должен был ограничиваться указанием на отсутствие акта о выборе земельного участка, а должен был исследовать вопрос о том, по какой причине не утвержден акт, является ли не составление акта неправомерным бездействием со стороны администрации, явилось ли бездействие администрации по не выполнению решения о предоставлении земельного участка для строительства следствием бездействия

администрации.

При новом рассмотрении дела требования общества удовлетворены, суд признал бездействие администрации незаконным.

Суд обязал администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в виде обязанности администрации издать постановление о предоставлении обществу земельного участка под строительство спорного объекта недвижимости.

Принимая решение, суд исходил из того, что обществом были выполнены все условия, связанные с предоставлением земельного участка (подача заявления о выборе земельного участка с приложением необходимых документов - акт согласования условий в области градостроительной деятельности, проект границ земельного участка, утвержденный администрацией города, землеустроительное дело по межеванию земельного участка для строительства спорного объекта, утвержденное Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и ряд других заключений).

Суд также указал, что бездействие администрации выразилось в не составлении и не утверждении акта выбора земельного участка и непринятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка.

Кроме того, суд, исходя из писем администрации города, сделал вывод о том, что фактически место размещения объекта строительства между сторонами было согласовано. Так, из одного письма администрации следовало, что по спорному земельному участку администрацией принято решение о подготовке проекта постановления о предоставлении обществу этого участка.

Решение суда не было обжаловано в вышестоящем порядке.

2.3 Положения Земельного кодекса РФ, регулирующие порядок предоставления земельных участков для строительства, не применяются в случае застройки земельного участка лицом, которому земельный участок предоставлен ранее в постоянное (бессрочное) пользование в целях жилищного строительства (дело № А50-1983/2006-Г-21).

По акту Квартирно-эксплуатационной части Министерства обороны РФ предоставлен в постоянное бессрочное пользование земельный участок с целью жилищного строительства специального назначения.

В дальнейшем была произведена государственная регистрация права собственности Российской Федерации на этот земельный участок.

По итогам конкурса по реализации инвестиционного проекта по застройке названного земельного участка между обществом с ограниченной ответственностью (Инвестором) и Министерством обороны в лице Квартирно - эксплуатационной части (Заказчиком) был заключен инвестиционный контракт. Предметом контракта являлась реализация инвестиционного проекта по застройке земельного участка, являющегося частью земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, закрепленного на праве постоянного (бессрочного) пользования за Министерством обороны. По

условиям контракта застройка должна осуществляться путем возведения жилых многоквартирных домов со встроенными помещениями общественного назначения и бизнес центра. После завершения строительства часть жилой площади передается в собственность Российской Федерации с последующим закреплением в оперативное управление Министерству обороны РФ, часть - инвестору и (или) привлеченным им соинвесторам в собственность в процентах от общей площади объектов. Распределение общей площади нежилой недвижимости распределяется в таком же соотношении.

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом Распоряжением выразило согласие осуществить за счет средств инвестора, отобранного на конкурсной основе, строительство жилого комплекса.

Прокурор, полагая, что названный инвестиционный контракт является ничтожным, обратился в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной, указав в обоснование заявленных требований на то, что при заключении контракта были нарушены положения ст. 269 ГК РФ, поскольку лицо, которому в постоянное (бессрочное) пользование предоставлен земельный участок, распорядилось им в ином порядке, чем предусмотрено актом о предоставлении земельного участка. Кроме того, в иске было указано на несоответствие названного контракта п. 4 ст. 20 ЗК РФ, так как лицо, которому земельный участок принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования, не имеет право им распорядиться. Прокурор также указал, что контракт предусматривает передачу части возводимых объектов в частную собственность и приведет к переходу прав на землю (ст. 36 ЗК РФ).

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, иск удовлетворен. При этом суды исходили из того, что фактически предметом оспариваемого договора являлось предоставление земельного участка для строительства, порядок такого предоставления соблюден не был, земельным участком распорядилось неуполномоченное на то лицо, оспариваемая сделка заключена в нарушение ст.ст.30-32 Земельного кодекса РФ.

Суд кассационной инстанции состоявшиеся по делу судебные акты отменил, направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом судом кассационной инстанции сделаны выводы об ошибочном применении судами к отношениям сторон договора положений ст.ст.30-32 Земельного кодекса РФ, так как предметом оспариваемой сделки являлась совместная застройка земельного участка, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование в целях жилищного строительства.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал. Принимая решение, суд исходил из того, что правоотношения, возникшие между сторонами контракта, свидетельствуют о застройке земельного участка объектами жилищного назначения (возведение новых объектов недвижимости). Суд также указал, что спорная сделка не противоречит положениям Гражданского кодекса РФ. Поскольку по условиям контракта строительство на 100% осуществляется за счет инвестора - общества с ограниченной ответственностью, то данная сделка заключена последним в форме капитальных вложений в соответствии с Федеральным законом «Об

инвестиционной деятельности». Таким образом, сделка не является передачей (отчуждением) земельного участка иным лицам и не прекращает право постоянного (бессрочного) пользования Минобороны РФ на земельный участок.

Решение суда первой инстанции оставлено в силе постановлением кассационной инстанции.

Суд отметил, что в результате заключения оспариваемой сделки назначение и разрешенное использование земельного участка, предоставленного Минобороны в лице Пермской КЭЧ для жилищного строительства и эксплуатации, не изменено. Суд также не установил нарушений положениями оспариваемой сделки статьи 36 ЗК РФ, поскольку возникновение права собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, предусмотрено действующим законодательством.

2.4 В случае отнесения земельного участка к землям общего пользования он не может быть предоставлен для строительства лицу, заинтересованному в предоставлении земельного участка, так как оборот земельных участков общего пользования (отчуждение) запрещен на основании закона (дело № А50-19693/2006-Г21).

Постановлением администрации города индивидуальному предпринимателю предоставлен земельный участок на праве аренды под торговый павильон, о чем заключен соответствующий договор.

Предприниматель обратился в уполномоченный орган администрации города (Департаменту планирования и развития территории) (далее - Уполномоченный орган) с заявлением о предоставлении в аренду дополнительного земельного участка, расположенного рядом с ранее предоставленным участком, для реконструкции павильона с предварительным согласованием месте размещения объекта, указав при этом, что выбор земельного участка произведен, проект межевания территории согласован в Главным архитектором города.

Уполномоченный орган сообщил предпринимателю о невозможности предоставления земельного участка для реконструкции торгового павильона, указав в обоснование отказа, что часть территории этого участка предусмотрена под пешеходные пути (для обеспечения проезда и прохода граждан).

Предприниматель обратился в арбитражный суд с требованием о признании незаконным отказа администрации города в лице уполномоченного органа в предоставлении дополнительного земельного участка для реконструкции торгового павильона и об обязанности принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта реконструкции - павильона.

Решением в удовлетворении требований отказано. Решение суда оставлено в силе постановлением апелляционного суда и кассационной инстанции.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из того, что, часть спорного земельного участка, исходя из проекта детальной планировки жилого района, схемы генплана, проекта схемы межевания, относится к землям общего пользования.

В частности, из схемы межевания, усматривалось, что часть земельного участка находится на землях общего пользования, что недопустимо, так как установление границ земельного участка производится в соответствии с градостроительной документацией с исключением при межевании из границ земельного участка территории общего пользования (ст. 17 ФЗ РФ «О землеустройстве», Постановление Правительства РФ № 105 от 02.02.96 «Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений» (ст. 3)

Пользование земельным участком, отнесенным к землям общего пользования, осуществляется на основании закона (ст.ст. п. 2 ст. 260 ГК РФ, п. 2 ст. 262 ГК РФ, п.12 ст. 85 ЗК РФ). Действующее законодательство запрещает приватизацию земельных участков общего пользования (п. 8 ст.28 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», п.12 ст.85 ЗК РФ).

2.5 Отнесение земельного участка к особо охраняемой природной территории - лесопарку является основанием для признания недействительным решения уполномоченного органа на предоставления этого участка организации для строительства жилого комплекса, несмотря на то, что этот земельный участок не включен в государственный кадастр особо охраняемых территорий (дело № А50-42087/2005-Г-13).

Решением городской Думы на территории города создан лесопарк «А», который отнесен к особо охраняемой природной территории местного значения.

Постановлением администрации города, утверждено Положение «О лесопарке «А», на основании которого лесопарк расположен на землях особого пользования города и отнесен к особо охраняемым природным территориям, является природоохранной, эколого-просветительской и научно-исследовательской территорией, включающей уникальные и типичные природные комплексы, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность и предназначенные для использования в природоохранных, рекреационных, просветительских, научных, культурных целях.

Решением городской Думы утверждены Правила содержания территории города, по условиям которых не допускалось размещение застройки на объектах озеленение общего пользования (в парках, садах, скверах, на бульварах).

Постановлением администрации города Обществу с ограниченной ответственностью (далее - Общество) за счет указанных городских земель особо охраняемых природных территорий предоставлен земельный участок

под строительство жилого комплекса со встроено-пристроенными коммерческими помещениями.

Заместитель прокурора Пермской области обратился в суд с требованием о признании постановления недействительным, указав в обоснование требований, что спорный земельный участок не мог быть предоставлен под строительство, так как он находится на территории лесопарка, и не был исключен из территории леса.

Отклоняя доводы заместителя прокурора, Общество указало, что земельный участок отнесен к общественно-деловой зоне, а также указало, что земельный участок находится в зоне развития лесопарка, где строительство жилых зданий допустимо.

Решением суда первой инстанции, оставленным в силе постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанции, заявленные требования удовлетворены.

Принимая судебные акты, суды руководствовались следующим.

Земельный участок, предоставленный Обществу для строительства, отнесен к землям рекреационного назначения, входящим в состав земель особо охраняемых территорий, на которых, на основании Земельного кодекса РФ запрещена деятельность, не соответствующая его целевому назначению (п.2 ст.98, п.2 ст. 94 ЗК РФ).

Отнесение земельного участка к названной категории следовало из решения администрации города, утвердившего Положение о лесопарке, несмотря на то, что он не был включен в государственный кадастр особо охраняемых природных территорий.

Данный земельный участок может быть использован для отдыха граждан и туризма. Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с таким земельным участком может осуществляться только в соответствии установленными градостроительными регламентами (п. 4 ст. 85 ЗК РФ).

Согласно Положению о лесопарке, в зоне развития лесопарка в соответствии с Генеральным планом города, проектами планировки и застройки на незанятых лесом землях разрешается только по решению городской Думы строительство жилых зданий и объектов инженерной инфраструктуры с системами водоснабжения, теплосетями и планируемой автомобильной дороги между определенной улицей и планируемой автомобильной дорогой, строительство которой должно осуществляться в особом режиме, при максимальном сохранении природного ландшафта местности.

Исходя из названной нормы права, строительство жилых зданий в зоне развития лесопарка допускается при соблюдении определенных требований, в том числе, при соответствии Генеральному плану города.

Как следовало из экспертного заключения государственной экологической экспертизы проекта генерального плана города, в проектном зонировании исключено размещение новых объектов общественно-делового, социального назначения на территории лесопарка.

3. Споры об устранении препятствий пользования земельными участками (применение ст.304 Гражданского кодекса РФ, ст.60 Земельного кодекса РФ)

3.1 Наличие зарегистрированного права одного лица на земельный участок, на котором расположены приобретенные другим лицом объекты недвижимости, исключает удовлетворение требований последнего об освобождении земельного участка, а также об устранении нарушения прав на пользование земельным участком. Переход права хозяйственного ведения на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, не является обстоятельством, свидетельствующим о переходе прав на земельный участок (дело № А50-20470/2006-Г17).

Уполномоченным органом государственной власти - Территориальным органом Министерства имущественных отношений Российской Федерации Федеральному государственному унитарному предприятию (далее - Предприятие) на праве хозяйственного ведения было передано государственное федеральное недвижимое имущество - здание стадиона, гараж, трибуны, футбольное поле, хоккейная коробка, ограждение и другое имущество, которое ранее находилось на балансе Общественной организации, о чем вынесено Распоряжение. Право хозяйственного ведения Предприятия на указанные объекты недвижимости было зарегистрировано, о чем выданы соответствующие свидетельства.

Земельный участок, на котором располагались названные объекты недвижимости, был предоставлен собственником Общественной организации на праве аренды на основании Постановления. Произведена государственная регистрация сделки, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права.

В дальнейшем право собственности на земельный участок зарегистрировано за Российской Федерацией на основании п.1 ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», о чем выдано свидетельство, в котором указано на существующее ограничение (обременение) земельного участка - аренду.

Предприятие, полагая, что имеет право на земельный участок, на котором располагаются переданные ему собственником указанные объекты недвижимости, обратилось в арбитражный суд с требованием к Общественной организации об освобождении этого земельного участка и о пресечении действий, нарушающих его право по использованию земельного участка, на основании ст.ст. 304, 305, ГК РФ, ст. 35, 36 ЗК РФ.

В обоснование требований предприятие указало, что Общественная организация владеет спорным земельным участком на основании договора аренды, который является ничтожным.

Решением суда первой инстанции, оставленным в силе апелляционным судом и кассационной инстанцией, в удовлетворении требований отказано.

При этом суды основывались на том, что Предприятие не доказало наличия у него титульного права на спорный земельный участок, поэтому оно

не может обладать правом требования устранения нарушений этого права и об освобождении земельного участка ответчиком.

Переход права хозяйственного ведения на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке (ст. 35 ЗК РФ), не может являться обстоятельством, свидетельствующим о переходе к Предприятию прав на земельный участок, так как он относится к обстоятельствам перехода права собственности на недвижимость.

Пунктом 1 ст. 31 ЗК РФ установлено, что 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 Кодексом. Право аренды на земельный участок возникает по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В силу ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Государственная регистрация права аренды земельного участка произведена в установленном законом порядке. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Зарегистрированное право федеральной собственности, зарегистрированное право аренды спорного земельного участка не оспорены и не признаны недействительными в установленном законом порядке.

Предприятие, заявляя требование о защите прав в виде требования о пресечении действий Общественной организации, не указало, какие действия ответчика нарушают его интересы.

3.2 Проведение сельскохозяйственных работ на земельном участке, не принадлежащем лицу на законном праве, является действием, нарушающим права иного лица, которому земельный участок принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования (дело № А50- 9688/2006-Г15).

Администрацией города Государственному предприятию госплемзавод (правопреемник - Федеральное государственное предприятие племенной завод «А» (далее - Предприятие «А») в бессрочное (постоянное) пользование в жилом районе города предоставлены земельные участки за счет ранее отведенных и городских земель, под земли сельскохозяйственного использования, а также под административно - производственные объекты, о чем вынесено соответствующее постановление.

На земельные участки, предоставленные под земли сельскохозяйственного использования, Государственному предприятию

госплемзавод выдано свидетельство о праве бессрочного (постоянного) пользования земельным участком сельскохозяйственного использования.

В дальнейшем часть земельных участков переданы собственником Предприятию «А» в аренду для сельскохозяйственного использования.

Предприятием «А» создано Федеральное государственное унитарное дочернее Предприятие «Б».

Предприятием «Б» на земельном участке для сельскохозяйственного назначения были проведены сельскохозяйственные работы, факт проведения которых подтвержден актом обследования, составленным уполномоченным органом местного самоуправления.

Предприятие «А» обратилось в арбитражный суд с требованием об обязанности ответчика (предприятия «Б») устранить препятствия в пользовании этим земельным участком, путем запрета проезда по указанным землям транспортным средствам Предприятия «Б», а также нахождения на этих землях третьих лиц.

Предприятие «Б», оспаривая требования, указало, что на двух спорных земельных участках расположены принадлежащие ему объекты недвижимости.

Решением суда требования удовлетворены.

Суд обязал Предприятие «Б» устранить препятствия в пользование «Предприятием «А» земельными участками путем запрета проезда по указанным землям транспортным средствам, нахождения на землях работников и по поручению Предприятия «Б» третьих лиц.

Принимая решение, суд исходил из того, что в соответствии со ст.ст. 304, 305 ГК РФ собственник, а также лицо, владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

Подпунктом 2 ч.1 ст. 60 ЗК РФ предусмотрено, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц, или создающих угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В связи с тем, что судом был установлен факт проведения Предприятием «Б» сельскохозяйственных работ на спорных земельных участках, который Предприятием «Б» не оспаривался, а также тем, что земельные участки, под объектами недвижимости, принадлежащими Предприятию «Б» предметом спора не являлись, требования Предприятия «А» - лица, владеющего спорными земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования являлись правомерными.

Постановлением апелляционного суда решение оставлено в силе.

В кассационном порядке решение обжаловано не было.

4. Особенности рассмотрения споров, связанных с арендой земельных участков

4.1 В том случае, когда арендатор на арендуемом земельном участке осуществляет несколько видов деятельности, которые определены на основании присвоенных кодов, при расчете арендной платы должен использоваться коэффициент видов использования земель и категорий арендаторов, исходя от разрешенного вида использования земли, установленный в договоре аренды земельного участка (дело № А50-18873/2006-Г27).

На основании сведений Пермского областного Комитета государственной статистики, Устава общества основными видами деятельности Общества с ограниченной ответственностью (далее - Общество) являлись: сдача в наем собственного недвижимого имущества, прочая оптовая торговля, распиловка и строгание древесины, пропитка древесины, производство деревянных строительных конструкций.

Между Департаментом имущественных отношений (арендодателем) и Обществом был заключен договор аренды земельного участка под объекты недвижимости, используемые для оптовой торговли.

По условиям договора установлен вид разрешенного использования земельного участка - для оптовой торговли.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Агентство по управлению имуществом (далее - Агентство), полагая, что у Общества имеется задолженность по арендной плате, обратилось в арбитражный суд с требованиями о взыскании с Общества задолженности и договорной неустойки (пени).

Общество обратилось в арбитражный суд со встречным требованием о признании недействительным условия спорного договора аренды, устанавливающего размер арендной платы за пользование земельным участком, коэффициента видов использования земель, категорий арендаторов. В обоснование требований Общество указало, что в расчете арендной платы должен быть применен коэффициент видов использования земель и категорий арендаторов (К1) равный 3 - для прочих видов деятельности.

Решением суда первой инстанции требования Агентства удовлетворены частично. В удовлетворении встречного иска отказано.

Принимая решение, суд пришел к выводу о наличии у общества задолженности по арендной плате за заявленный период (ст. 614 ГК РФ). Определяя размер подлежащей взысканию пени на основании ст. 330 ГК РФ, суд первой инстанции исходил из того, что обязанность Общества по внесению арендной платы не могла возникнуть ранее регистрации договора аренды (момента заключения договора). Суд также уменьшил размер пени на основании ст. 333 ГК РФ, исходя из высокого размера ставки пени, и отсутствия доказательств причинения истцу ущерба несвоевременным внесением арендной платы.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд исходил из

следующего.

Указом Губернатора Пермской области утверждено Положение «Об установлении базовых размеров арендной платы за земельные участки из земель поселений, находящиеся в государственной собственности, расположенные на территории Пермской области».

Пунктом 2.2 Положения установлено, что коэффициент видов использования земель и категорий арендаторов (К1), используемый в формуле расчета базового размера арендной платы, является комплексным показателем, который учитывает как целевое использование земель, так и вид деятельности арендатора.

Основной вид деятельности арендатора земельного участка определяется по присвоенным кодам ОКВЭД, ОКПО, которые видны из карты постановления на учет организации в налоговом органе. При этом К1 для арендаторов, которые кроме основной деятельности на арендуемой территории осуществляют иную деятельность, определяется по разрешенному использованию земельного участка (п.п.2.2, 2.3 Положения).

Разрешенный вид использования земли для оптовой торговли определен в Приказе Департамента имущественных отношений Пермской области.

Поскольку основными видами деятельности Общества на основании ОКВЭД является сдача в наем собственного недвижимого имущества, прочая оптовая торговля, распиловка и строгание древесины, пропитка древесины, производство деревянных строительных конструкций, то К1 должен определяться исходя от разрешенного вида использования земли - для оптовой торговли.

На основании указанного Положения для этого разрешенного вида использования земли установлен К1 равный 10.

Названный разрешенный вид использования земли был указан в спорном договоре и использован при расчете арендной платы.

Постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанции решение оставлено без изменения.

4.2 В случае определения в договоре аренды земельного участка условия для исчисления размера арендной платы, исходя из порядка, установленного для взимания земельного налога на основании Закона РФ «О плате за землю», после утраты силы названного закона и введения в действие Раздела 10 Налогового кодекса РФ при исчислении размера арендной платы по договору следует применять Налоговый Кодекс РФ. Исчисление размера арендной платы в таком порядке не может быть квалифицировано как одностороннее изменение договора (дело № А50-17658/2006-Г21).

Уполномоченным органом государственной власти (Территориальным управлением Министерства имущественных отношений по Пермской области) Обществу с ограниченной ответственностью (далее - Обществу) во временное пользование в срок до выкупа в собственность предоставлен земельный участок - полоса железной дороги, категория земель - земли промышленности,

для использования под полигон, являющийся собственностью Российской Федерации, о чем заключен договор аренды.

Условиями договора было определено, что размер, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются аналогично земельного налога на основании Закона РФ «О плате за землю». Размеры арендной платы могут изменяться в случаях изменения устанавливаемых централизованно ставок земельного налога или введения коэффициента к ним. В случае несвоевременной выплаты арендной платы начисляется пеня в определенном в договоре размере.

В связи с изменением ставки земельного налога управление письмом уведомило Общество об изменении размера арендной платы.

В связи с тем, что Общество не исполнило своих обязательств по внесению арендной платы по договору, Управление обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании с Общества задолженности и договорной неустойки (пени). Общество требования не признало, указав при этом, что Управление в одностороннем порядке изменило размер арендной платы по договору, что недопустимо на основании закона.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано. Принимая решение, суд исходил из того, что в силу ч. 1, 3 ст. 65 ЗК РФ использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором (ст. 450 ГК РФ). Поскольку по условиям договора не предусмотрено возможности арендодателя в одностороннем порядке изменить существенное условие договора - размер арендной платы, то Управление не имело законного права на изменение размера арендной платы.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным в силе кассационной инстанцией, решение отменено, требования удовлетворены частично (уменьшен размер неустойки).

Суд исходил из того, что спорный договор устанавливает размер арендной платы аналогично порядку взимания земельного налога.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 29.11.2004 № 141-ФЗ от 01.01.2006 Закон РФ «О плате за землю» утратил силу (за исключением ст. 25), в связи с принятием раздела 10 части 2 Налогового кодекса РФ, регулирующего местные налоги, в том числе земельный налог.

В силу ст. 394 НК РФ, земельный налог для земельных участков, не отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, составляет 1,5% от налоговой базы, определяемой как кадастровая стоимость земельных участков.

На территории Пермской области кадастровая стоимость земель промышленности, транспорта и иного специального назначения не

утверждена, следовательно, в соответствии со ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» для исчисления платы за землю применяется нормативная цена земли.

Указом Губернатора Пермского края от 08.12.2005 № 5 установлено, что нормативная цена названных земель на территории области определяется в размере, действующем в 2005 года 200-кратной ставки земельного налога за единицу площади.

Учитывая положения названных нормативных актов, судом был определен размер земельного налога для земель промышленности, транспорта и иного специального назначения.

Размер договорной неустойки (пени) на основании ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства уменьшен судом на основании ст. 333 ГК РФ.

5. Споры, связанные с установлением государственной кадастровой оценки земель

5.1 Кадастровая стоимость земельных участков, занятых научно-исследовательскими и проектно-конструкторскими институтами, определяется исходя из отнесения их к землям под административно-управленческими и общественными объектами, землям предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования страхования и пенсионного обеспечения, поэтому в соответствии с классификацией земель по целевому назначению, виду функционального использования и зонированию территорий их вид разрешенного использования - «общественно-деловая зона» (дело № А50-534/2007-Г15).

Федеральному государственному унитарному предприятию (далее - Предприятию) предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки под комплекс зданий и площадки для выполнения научно-исследовательских работ, о чем вынесено Постановление главы города.

Территориальном органом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Управлением Роснедвижимости) произведена кадастровая оценка земельных участков, согласно которой указанные земельные участки отнесены к землям под административно-управленческими и общественными объектами, землям предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения, вид разрешенного использования - «общественно-деловая зона», по этому виду определена кадастровая стоимость 1 кв.м. земли.

Считая, что кадастровая стоимость земельных участков должна определяться по иному виду разрешенного использования, а именно, по виду «промышленная зона», так как земельные участки используются для промышленных целей, Предприятие обратилось в Управление Роснедвижимости для уточнения вида функционального использования спорных земельных участков.

В связи с тем, что Управление отказало Предприятию в изменении вида

функционального использования земельных участков, последнее обратилось в арбитражный суд с требованием о признании недействительным государственной кадастровой оценки земельных участков, о признании недействительными сведений о кадастровой стоимости земельных участков, об обязанности Управления провести кадастровую оценку земельных участков по виду функционального использования «земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта и связи», с внесением изменений в Единый государственный земельный кадастр по кадастровой стоимости земли.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил, исходя из того, что правовой режим земель определяется на основании их принадлежностью к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которых устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Правила землепользования и застройки, предусмотренные ст. 85 ЗК РФ, ст. 32 ГК РФ в городе не разработаны и не утверждены¹. Суд установил, что ответчиком неверно установлен вид функционального использования земельных участков, так как на основании заключения Федерального агентства по промышленности, земельные участки отнесены к землям под промышленными объектами и имеют вид разрешенного использования - «для нужд промышленности».

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда. Суд кассационной инстанции постановление апелляционного суда оставил без изменения.

Согласно Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением правительства РФ, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которых устанавливается федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (п.1 ст. 7 ЗК РФ).

Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 17.10.2002 № П/337 утверждена Методика государственной кадастровой оценки земель поселений, которая содержит механизм определения удельных показателей кадастровой стоимости земель поселений по видам их функционального использования.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель поселений определены Указом Губернатора области, по 10 видам функционального использования в разрезе оценочных зон (кадастровых кварталов).

В целях обеспечения сопоставимости результатов государственной кадастровой оценки земель поселений в субъектах РФ используются

¹ с 01.08.2007 на территории города Перми действуют Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные Решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143

Технически указания по государственной кадастровой оценке земель от 27.11.2001(письмо Росземкадастра от 19.12.2001 № СС/1065).

На основании указанных Технических указаний земли, занятые научно-исследовательскими и проектно-конструкторскими институтами, относятся к землям под административно-управленческими и общественными объектами, землям предприятия, организаций, учреждений финансирования, кредитования страхования и пенсионного обеспечения.