

**ПРАВОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБОБЩЕНИЯ ПРАКТИКИ
РАССМОТРЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМ АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ
СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ
НЕНОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЗЕМЛЕ**

**Особенности применения общих положений главы 24
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.**

Поскольку оспариваемый ненормативный правовой акт органа местного самоуправления об установлении сервитута и действия государственного органа не соответствуют закону и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, у судебных инстанций в силу части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отсутствовали основания для отказа в удовлетворении заявления медицинского центра.

Медицинский центр обратился в арбитражный суд к администрации города и Управлению Федерального агентства кадастра объектов недвижимости о признании недействительным постановления о внесении изменений и дополнений в ранее принятое постановление об утверждении акта инвентаризации земель и о признании незаконными действий управления по внесению на основании указанного постановления записи о наличии сервитута в Единый государственный реестр кадастра объектов недвижимости о земельном участке курортного парка (далее – парк).

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано. Судебные акты мотивированы тем, что оспариваемое постановление принято по поручению и с согласия органа, уполномоченного распоряжаться федеральной собственностью; оспариваемыми постановлением администрации и действиями кадастровой палаты не нарушены права и законные интересы медицинского центра, у которого право пользования спорным земельным участком возникло в 2005 году; запись о сервитуте не влечет правовых последствий, поскольку он не зарегистрирован в регистрационной службе и носит формальный характер: из записи не видно, на какой земельный участок и какой площадью установлен сервитут.

Кассационный суд частично отменил судебные акты и указал следующее.

Согласно частям 1, 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) может

устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В силу части 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Поскольку в деле отсутствуют доказательства соблюдения условий для установления сервитута, оспариваемое постановление администрации и действия кадастровой палаты в части указания на наличие сервитута в отношении спорного земельного участка не соответствует требованиям статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указание суда на то, что установлением сервитута права медицинского центра не нарушены, поскольку он не влечет правовых последствий ввиду его формальности, неопределенности и отсутствия государственной регистрации, не соответствует содержащему в приведенных нормах права определению сервитута.

Поскольку оспариваемый ненормативный правовой акт органа местного самоуправления и действия государственного органа не соответствуют закону и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, у судебных инстанций в силу части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отсутствовали основания для отказа в удовлетворении заявления в указанной части (постановление от 10.12.2009 по делу № А63-17150/2008).

Пропуск заявителями установленного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации срока является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявления. Последствия пропуска срока

надлежит применить независимо от того, заявлялось ли об этом ходатайство участвующими в деле лицами, так как данный процессуальный срок является, как и исковая давность, сроком для защиты нарушенного права, однако имеет свой предмет правового регулирования и соответствующие особенности (необходимо исследовать начало его течения, порядок его применения и наличие оснований для удовлетворения ходатайства о его восстановлении).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий администрации в виде создания препятствий в получении документации, необходимой для кадастрового учета земельного участка и обязанности администрации выдать для оформления права собственности на спорный земельный участок соответствующую техническую документацию (кадастровый план) и схему привязки земельного участка к местности.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований отказано. Суды исходили из того, что общество не предоставило доказательства, подтверждающие факт правопреемства в отношении спорного земельного участка, а также пропустило трехмесячный срок для подачи заявления, установленный частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кассационный суд оставил судебные акты без изменения по следующим основаниям.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 18.11.2004 № 367-О, установление в законе сроков для обращения в суд с заявлениями о признании ненормативных правовых актов недействительными, а решений, действий (бездействия) государственных органов незаконными обусловлено необходимостью обеспечить стабильность и определенность административных и иных публичных правоотношений и не может рассматриваться как нарушающее право на судебную защиту. Несоблюдение установленного срока в силу соответствующих норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является основанием для отказа в принятии заявлений по делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, вопрос о причинах пропуска срока решается судом после возбуждения дела, т. е. в судебном заседании. Заинтересованные лица вправе ходатайствовать о восстановлении пропущенного срока; если пропуск срока был обусловлен уважительными причинами, такого рода ходатайства подлежат удовлетворению судом.

Пропуск заявителями установленного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации срока является самостоятельным

основанием для отказа в удовлетворении заявления. Последствия пропуска срока надлежит применить независимо от того, заявлялось ли об этом ходатайство участвующими в деле лицами, так как данный процессуальный срок является, как и исковая давность, сроком для защиты нарушенного права, однако имеет свой предмет правового регулирования и соответствующие особенности.

Суды первой и апелляционной инстанций установили, что общество обратилось в суд по истечении трехмесячного срока со дня, когда ему стало известно об отказе в удовлетворении его заявлений. Доказательства, свидетельствующие об уважительности причин пропуска обществом указанного срока, в материалах дела отсутствуют (по материалам постановлений кассационного суда от 27.02.2009 по делу № А15-976/2008, от 24.12.2009 по делу № А01-183/2009).

Избрание заявителем ненадлежащего способа защиты нарушенного права.

По смыслу статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации именно оспариваемый ненормативный акт государственного органа или местного самоуправления должен являться причиной нарушения прав и законных интересов заявителя.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением к администрации муниципального образования о признании недействительным постановления главы администрации района об отмене ранее принятого постановления.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования удовлетворены.

Судебные инстанции исходили из того, что в результате принятия оспариваемого ненормативного акта фактически признано действительным постановление, принятое с нарушением норм действующего на момент его издания законодательства. Суд первой инстанции удовлетворил ходатайство предпринимателя о восстановлении пропущенного срока на подачу заявления об оспаривании ненормативного правового акта органа местного самоуправления (часть 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Кассационный суд отменил судебные акты и отказал в удовлетворении заявления по следующим основаниям.

По смыслу статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации именно оспариваемый ненормативный акт государственного органа или местного самоуправления должен являться причиной нарушения прав и законных

интересов заявителя. Как указано в судебных актах, оспариваемое постановление нарушает права предпринимателя, поскольку возобновляет действие постановления главы администрации сельсовета о предоставлении дополнительного земельного участка смежному землепользователю.

Вместе с тем отсутствие согласования правопредшественника предпринимателя при предоставлении земельного участка не означает, что оспариваемый ненормативный акт органа местного самоуправления нарушает права и законные интересы заявителя. Отсутствие возможности эксплуатации объекта, факты нарушения санитарных, противопожарных и иных норм также не являются доказательством нарушения прав предпринимателя оспариваемым постановлением. Указанные обстоятельства возникли в результате действий третьих лиц и требуют применения иных способов защиты нарушенного права.

Изложенное свидетельствует об отсутствии совокупности оснований, достаточных для удовлетворения заявления о признании недействительным ненормативного акта органа местного самоуправления (по материалам постановлений кассационного суда от 28.05.2009 по делу № А63-13117/2008, от 21.05.2009 по делу № А53-8929/2009, от 27.08.2009 по делу № А32-1666/2008).

Оспаривание ненормативных правовых актов, связанных с предоставлением земельных участков для строительства.

Объем предоставленных гражданам и юридическим лицам гарантий защиты, а также реализация органами местного самоуправления предоставленных законом полномочий по распоряжению земельными участками не могут ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов. Заявитель, обратившийся в муниципальный орган за получением земельного участка, вправе ожидать от него соблюдения требований законодательства при решении вопроса о предоставлении земли для строительства.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления главы администрации города об отмене постановления главы администрации города о предоставлении в аренду земельного участка.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявление удовлетворено.

Судебные инстанции пришли к выводу об отсутствии у администрации оснований для издания оспариваемого постановления, отменившего постановление о предоставлении

предпринимателю в аренду (на три года) земельного участка. Суды установили, что в нарушение пункта 5 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации при принятии постановления, которым предпринимателю предварительно согласовано место размещения объекта, орган местного самоуправления не утвердил проект границ земельного участка. Указанное нарушение устранено только 19.02.2007 (постановление главы администрации об утверждении проектного плана земельного участка). Следовательно, предприниматель получил возможность обратиться с заявлением в администрацию о предоставлении земельного участка в аренду только в 2007 году. Отсутствие утвержденного проекта границ не позволило предпринимателю своевременно сформировать земельный участок и поставить его на государственный кадастровый учет. Поскольку требования Земельного кодекса Российской Федерации нарушены муниципальным органом, глава администрации неправомерно отменил постановление о предоставлении земельного участка, сославшись на истечение трехлетнего срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта (пункт 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, процедура продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта в Земельном кодексе Российской Федерации не регламентирована. Администрация продлила на один год срок действия постановления о предварительном согласовании места размещения объекта. Таким образом, орган местного самоуправления устранил допущенные ранее нарушения закона, издание данного ненормативного акта позволило предпринимателю продолжить работы по межеванию земельного участка и постановке его на кадастровый учет. Судебные инстанции также учли, что сторонами в мае 2008 года заключен (сроком на три года) договор аренды земельного участка, который зарегистрирован в установленном законом порядке.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов в связи со следующим.

В силу пункта 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Несвоевременность проведения работ по формированию земельного участка, его государственного кадастрового учета, а также принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства обусловлена допущенными муниципалитетом нарушениями норм Земельного кодекса Российской Федерации. Объем предоставленных гражданам и юридическим лицам гарантий защиты, а также реализация органами местного самоуправления предоставленных законом полномочий по распоряжению

земельными участками не могут ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов. Предприниматель, обратившийся в муниципальный орган за получением земельного участка, вправе ожидать от него соблюдения требований законодательства при решении вопроса о предоставлении земли для строительства. Поэтому вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что глава администрации неправомочно отменил постановление, сославшись лишь на истечение трехлетнего срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта (пункт 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации), является правильным (постановление от 14.08.2009 по делу № А63-703/2009).

Переходные положения Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции от 18.12.2006) устанавливают ограничения реализации возможности получения земельного участка для жилищного строительства без проведения торгов: временные – до 01.03.2007 и при условии предоставления земельного участка такому лицу решением о предварительном согласовании до 01.10.2005, но не ранее, чем за три года до предоставления земельного участка.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к администрации о признании незаконным бездействия, выразившегося в непредставлении обществу земельного участка для строительства комплекса индивидуальных жилых домов, а также об обязанности администрации принять решение о предоставлении обществу названного земельного участка для строительства.

Решением суда первой инстанции заявление общества удовлетворено. Суд признал незаконным бездействие администрации, выразившееся в непредоставлении обществу земельного участка для строительства комплекса индивидуальных жилых домов, как не соответствующее статьям 22, 30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральному закону от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и нарушающее права общества. Суд обязал администрацию принять решение о предоставлении обществу спорного земельного участка.

Постановлением апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано. Апелляционный суд указал, что по смыслу абзаца 4 пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее –

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ) возможность предоставления земельного участка для жилищного строительства без проведения аукциона связана с датой обращения с заявлением о предоставлении земельного участка. Постановлением от 31.12.2004 обществу согласовано место размещения комплекса индивидуальных жилых домов. Тем не менее, общество своевременно не воспользовалось предоставленными правами, поскольку обратилось в администрацию после 01.03.2007. После названной даты предоставление земельных участков для жилищного строительства стало возможным исключительно путем проведения аукциона.

Кассационный суд согласился с выводами апелляционного суда в связи со следующим.

Согласно пункту 2 статьи 16 и статье 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 30.1 «Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности», вступившей в силу с 01.10.2005.

Пункты 1 и 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливают, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта; продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 данного Кодекса.

В абзаце 4 пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции от 18.12.2006) определено, что до 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

Переходными положениями Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции от 18.12.2006) установлены ограничения реализации возможности получения земельного участка для жилищного строительства без проведения торгов: временные – до

01.03.2007 и при условии предоставления земельного участка такому лицу решением о предварительном согласовании до 01.10.2005.

Судами установлено, что постановление администрации о предварительном согласовании места размещения жилых домов принято до 01.10.2005.

В то же время с заявлением в уполномоченный орган о предоставлении спорного земельного участка общество обратилось 13.12.2007, т. е. после 01.03.2007.

Таким образом, обществом не соблюдены условия, определенные пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции от 18.12.2006) для предоставления земельного участка в аренду в целях строительства без проведения торгов.

Установив указанные обстоятельства, апелляционный суд пришел к правомерному выводу об отсутствии незаконного бездействия администрации и правомерно отказал в удовлетворении заявленных требований (постановление от 16.09.2009 по делу № А63-549/2009).

Акт выбора земельного участка не может быть утвержден органом местного самоуправления до момента завершения предусмотренной земельным законодательством процедуры выбора земельного участка для строительства.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления главы города об утверждении акта выбора земельного участка, согласовании предпринимателю места размещения торгово-офисного центра и предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.

Суд первой инстанции заявление удовлетворил, поскольку пришел к выводу о том, что при принятии оспариваемого ненормативного акта орган местного самоуправления нарушил требования, установленные пунктом 5 статьи 30, пунктами 5, 6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 35 Федерального закона от 10.01.2002 № 7 «Об охране окружающей среды».

Постановлением апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении заявления отказано. Судебный акт мотивирован тем, что общество не предъявило доказательства, свидетельствующие о том, что предоставленный предпринимателю земельный участок сформирован за счет земельного участка, арендуемого обществом. Подготовленные предпринимателем документы соответствуют требованиям действующего законодательства. При издании оспариваемых постановлений проведены все необходимые работы по определению места положения земельного участка, согласованию со всеми уполномоченными органами.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление апелляционного суда и направляя дело на новое рассмотрение, указал следующее.

Из материалов дела следует, что после обращения общества с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства кафе заявление от предпринимателя о предоставлении этого же участка или участка с иными границами, но затрагивающего спорный участок, в разумный срок в администрацию или иной уполномоченный орган не поступило. Поскольку основания для проведения торгов (конкурса) на спорный земельный участок отсутствовали, администрация обязана была соблюдать процедуру предоставления земельного участка, установленную земельным законодательством. При этом установленный Кодексом порядок не предоставляет администрации возможность утвердить акт выбора земельного участка по заявлению, поданному третьим лицом по истечении установленного или разумного срока при информировании населения. Пока процедура предоставления земельного участка обществу не завершена, действия и решения администрации по распоряжению этим участком на основании заявления третьего лица нельзя считать правомерными. Иной подход приводит к конфликту интересов заявителей и позволяет администрации произвольно по своему усмотрению определять лицо, которому будет предоставлен земельный участок.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что Земельный кодекс Российской Федерации на этапе выбора земельного участка и принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта не содержит ограничений количества заявок на размещение объекта на одном и том же земельном участке, основан на неправильном толковании норм земельного законодательства и противоречит основным принципам. При этом принятие оспариваемого постановления администрацией о предоставлении земельного участка предпринимателю до (раньше) издания соответствующего постановления в отношении общества не создает преимуществ для предпринимателя (постановление от 02.10.2009 по делу № А63-16596/2008).

Рассматривая спор о понуждении органа государственной власти (местного самоуправления) принять решение об отводе заявителю на праве аренды земельного участка, суд должен учесть требования статей 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации и выяснить, соблюдена ли процедура, предшествующая принятию решения о предоставлении земельного участка.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с требованиями о признании незаконным отказа в предоставлении в аренду используемого им земельного участка, а

также об обязанности государственного органа вынести постановление о передаче на праве аренды используемого земельного участка площадью 240 кв. м в соответствии со схемой и актом выбора.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования удовлетворены. Суд обязал администрацию принять решение о передаче предпринимателю в арендное пользование земельного участка согласно схеме и актам выбора под строительство аптеки.

Судебные инстанции пришли к выводу о незаконности решения об отказе выделить земельный участок под строительство аптеки. Суды указали, что Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает таких оснований для отказа в предоставлении земельного участка в арендное пользование, как нахождение его в непосредственной близости к территории объекта недвижимости (больницы) и наличие рядом с этим участком интенсивного автомобильного движения. Обстоятельства, на которые ссылаются заинтересованные лица (испрашиваемый земельный участок располагается в трех метрах от воздушной высоковольтной линии электропередачи (напряжением 10 кВ) и в четырех метрах от дороги), не предусмотрены законодательством в качестве оснований для отказа в предоставлении земельного участка в арендное пользование.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, кассационный суд указал следующее.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, закреплен в статье 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

В пункте 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Судебные инстанции, обязывая орган государственной власти субъекта Российской Федерации принять решение об отводе предпринимателю на праве аренды земельного участка, не учли требования статей 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации, не выяснили, соблюдена ли участниками спора процедура, предшествующая принятию решения о предоставлении земельного участка (постановление от 08.05.2009 по делу № А18-683/2008).

Статьи 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации не содержат норм, устанавливающих сроки рассмотрения заявлений юридических лиц о предоставлении

земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта органом местного самоуправления, поэтому в силу пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации по аналогии закона подлежит применению Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Общество обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании незаконным бездействия администрации, выразившегося в уклонении от подготовки акта выбора земельного участка о предварительном согласовании обществу места размещения объекта, а также в уклонении заинтересованного лица от информирования населения и подготовки соответствующего решения и обязанности принять соответствующее решение.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано. Апелляционный суд исходил из того, что администрация не принимала решения об отказе в предоставлении обществу земельного участка; положения Земельного кодекса Российской Федерации не устанавливают определенного срока для совершения уполномоченным лицом всех необходимых действий по рассмотрению обращений в целях предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Материалы дела свидетельствуют о том, что ответчики осуществляли действия по рассмотрению обращения общества.

Суд кассационной инстанции решение и постановление отменил и удовлетворил заявление общества по следующим основаниям.

После проведения соответствующих процедур по предоставлению земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта орган местного самоуправления должен утвердить акт о выборе земельного участка или отказать в размещении объекта.

Действующим земельным законодательством бремя подготовки акта выбора земельного участка при осуществлении процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием мест размещения объектов возложено на органы местного самоуправления.

Статьи 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации не содержат норм, устанавливающих сроки рассмотрения заявлений юридических лиц о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта органом местного самоуправления, поэтому в силу пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации по аналогии закона подлежит применению Федеральный закон

от 02.05.2006 № 59 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее – Закон о порядке рассмотрения обращений граждан).

В пунктах 1 и 2 статьи 12 Закона о порядке рассмотрения обращений граждан предусмотрено, что письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации. В исключительных случаях, а также в случае направления запроса, предусмотренного частью 2 статьи 10 Закона, руководитель государственного органа или органа местного самоуправления, должностное лицо либо уполномоченное на то лицо вправе продлить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего обращение.

Администрация в установленные сроки не приняла мотивированного решения, предусмотренного пунктом 6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заинтересованное лицо (администрация) обязано устранить допущенные нарушения путем принятия в месячный срок с момента вынесения настоящего постановления мотивированного решения, предусмотренного пунктом 6 статьи 31 данного Кодекса: принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, или об отказе в размещении объекта (по материалам постановлений кассационного суда от 21.09.2009 по делу № А32-16454/2008, от 16.11.2009 по делу № А53-2252/2009).

Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством (статья 34 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Решение о передаче земельных участков в аренду может быть принято при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском к администрации и обществу с требованиями о признании недействительным постановления главы администрации о предоставлении обществу земельного участка; признании недействительным договора

аренды земельного участка и применении последствий недействительности сделки в виде возврата арендуемого земельного участка администрации.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, требования удовлетворены. Судебные инстанции установили, что постановление главы администрации принято с нарушением пункта 2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», так как в средствах массовой информации не опубликованы сведения о возможной передаче земельного участка в аренду. Оспариваемый договор аренды зарегистрирован в установленном порядке. Поскольку ответчиками не соблюден установленный законом порядок предоставления земельного участка, требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению. Довод общества о пропуске прокурором срока на обжалование ненормативного акта органа местного самоуправления (часть 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) признан несостоятельным. Прокурор узнал о нарушениях законодательства при предоставлении обществу земельного участка из письма администрации, поэтому срок подачи заявления о признании недействительным постановления администрации прокурором не пропущен.

Кассационный суд согласился с выводами судов по следующим основаниям.

В результате невыполнения органом местного самоуправления обязанности по опубликованию соответствующего сообщения и передачи земельного участка в аренду обществу нарушены права и законные интересы неопределенного круга лиц в сфере предпринимательской деятельности, связанной с землепользованием. В силу статей 52 и 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, постановление администрации и договор аренды земельного участка правомерно оспорены прокурором в судебном порядке.

При разрешении спора судебные инстанции установили, что администрация нарушила порядок предоставления земельного участка, предусмотренный статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поскольку в средствах массовой информации не опубликована информация о возможной передаче спорного участка в аренду. Поэтому вывод судебных инстанций о незаконности постановления администрации и заключенного ответчиками договора является правильным (постановление от 13.04.2009 по делу № А53-6/2008).

Если при редактировании сообщения о предоставлении земельного участка существенно изменяются сведения, имеющие значение для потенциальных

заявителей, обладающих правом претендовать на получение спорного земельного участка (в части, касающейся наименования органа местного самоуправления, в который необходимо обращаться с заявлением, и площади земельного участка, предоставляемого в аренду), процедура предоставления земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения не может считаться соблюденной.

Прокурор обратился в арбитражный суд с заявлением к администрации, комитету о признании недействительным распоряжения о предоставлении в аренду земельного участка.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований о признании недействительным распоряжения отказано. Судебный акт мотивирован тем, что в течение месяца с момента опубликования первого информационного сообщения о предоставлении спорного земельного участка предпринимателю не поступило ни одной заявки от других лиц, в связи с чем данный участок предоставлен без торгов в порядке, установленном земельным законодательством.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено в части отказа в удовлетворении требований прокурора о признании недействительным ненормативного правового акта, принят новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований. Апелляционное постановление мотивировано отсутствием у администрации права предоставлять спорный земельный участок предпринимателю без проведения публичных торгов, поскольку в опубликованное сообщение неоднократно вносились изменения, имеющие существенное значение для потенциальных заявителей; к моменту последней публикации на спорный земельный участок претендовало как минимум два лица.

Кассационный суд согласился с выводами апелляционного суда по следующим основаниям.

Апелляционный суд, оценив сообщения, опубликованные в средствах массовой информации, пришел к обоснованному выводу, что при редактировании сообщения о предоставлении земельного участка изменялись сведения, имеющие существенное значение для потенциальных заявителей, обладающих правом претендовать на получение спорного земельного участка (в части, касающейся наименования органа местного самоуправления, в который необходимо обращаться с заявлением, и площади земельного участка, предоставляемого в аренду). Публикация первого сообщения не может быть признана законной, поскольку в ней содержатся сведения о предоставлении спорного земельного участка конкретному лицу – предпринимателю. При опубликовании второго сообщения и всех последующих администрация располагала заявлением иного

претендента и, как правильно указал апелляционный суд, была не вправе предоставлять земельный участок предпринимателю без проведения публичных торгов.

В связи с изложенным суд апелляционной инстанции правомерно исходил из того, что администрацией нарушено установленное статьей 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» условие передачи в аренду находящихся в государственной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предполагающее предварительное и заблаговременное опубликование в средствах массовой информации сообщения о наличии предполагаемых для передачи земельных участков.

Нарушены права и законные интересы лиц, имевших возможность в случае опубликования указанной информации участвовать в конкурсе на право заключения договора аренды земельных участков (постановление от 28.12.2009 по делу № А01-2255/2008).

Рассмотрение споров, связанных с предоставлением земельных участков в собственность (статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Факт отнесения земельного участка к землям особо охраняемых природных территорий федерального значения исключает возможность его приватизации.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к администрации города и Комитету по управлению муниципальным имуществом (далее – комитет) о понуждении ответчиков к заключению договора купли-продажи земельного участка, расположенного под зданием производственного нежилого здания.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении иска отказано.

Судебные инстанции исходили из того, что испрашиваемый земельный участок является федеральной собственностью (расположен во второй санитарно-охранной зоне курорта федерального значения). Поскольку орган местного самоуправления не является собственником указанного участка, он не вправе выступать продавцом в договоре купли-продажи, заключения которого требует предприниматель. Кроме того, спорный земельный участок расположен на территории рынка, относящегося к местам общего пользования. Данное обстоятельство в соответствии с пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации также исключает возможность его приватизации.

Кассационный суд оставил судебные акты без изменения, указав следующее.

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Кодексом, федеральными законами.

В силу статей 15 и 27 данного Кодекса к ограниченным в обороте отнесены, в частности, земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий (за исключением государственных природных заповедников и национальных парков). Пункт 2 указанной статьи предусматривает, что земельные участки, ограниченные в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с решениями уполномоченных органов полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим (пункт 1 статьи 94 Кодекса).

Согласно пункту 5 статьи 31 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и статье 1 Федерального закона «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры, является курортом.

В соответствии со статьями 95 и 96 Земельного кодекса Российской Федерации к числу земель особо охраняемых природных территорий отнесены земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности, допускается в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Пунктом 8 статьи 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» предусмотрено, что земельные участки в составе земель особо охраняемых природных территорий не подлежат приватизации.

В силу пункта 7 статьи 2 и пункта 4 статьи 31 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» территория признается лечебно-оздоровительной местностью или курортом федерального

значения Правительством Российской Федерации по согласованию с соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В пунктах 2, 3 статьи 32 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и статье 1 Федерального закона «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» указано, что в целях сохранения природных факторов, благоприятных для организации лечения и профилактики заболеваний населения, на территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов организуются округа санитарной или горно-санитарной охраны. Границы округов санитарной или горно-санитарной охраны оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации (пункт 4 статьи 32 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях», пункт 2 статьи 16 Федерального закона «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»).

Участок, приватизировать который намеревается истец, расположен во второй санитарно-охранной зоне особо охраняемого эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.01.2006 № 14 курорт Кисловодск признан курортом федерального значения в границах и с режимом округа санитарной охраны, которые установлены постановлением Совета Министров РСФСР от 09.07.1985 № 300 «Об установлении границ и режима округа санитарной охраны курортов Ессентуки, Железноводск, Кисловодск и Пятигорск в Ставропольском крае».

При таких обстоятельствах судами сделан обоснованный вывод о том, что земельный участок относится к землям особо охраняемых природных территорий федерального значения и не подлежит приватизации. Судами также установлено, что спорный участок расположен на территории рынка, относящегося к местам общего пользования. Данное обстоятельство в силу пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации исключает возможность его приватизации. Поскольку основания для выкупа указанного участка отсутствуют, суды признали требование предпринимателя о понуждении администрации к заключению договора купли-продажи спорного участка неправомерным.

Суд кассационной инстанции отклонил довод предпринимателя о том, что спорный участок не может относиться к землям особо охраняемых природных территорий федерального значения, поскольку относится к иной категории земель – землям поселений. По смыслу статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земли

поселений могут одновременно относиться и к землям особо охраняемых природных территорий (постановление от 27.02.2009 по делу № А63-2263/2008).

Вопрос об издании ненормативного акта о предоставлении земельного участка не может быть рассмотрен по существу органом местного самоуправления до формирования земельного участка, установления границ и его кадастрового учета, то есть до образования его в качестве объекта недвижимости.

Общество обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании незаконными отказа департамента в приватизации земельного участка, необходимого для эксплуатации здания магазина; бездействия администрации, выразившегося в неутверждении проекта границ земельного участка, в необеспечении изготовления кадастровой карты (плана) земельного участка, в непринятии решения о предоставлении в собственность земельного участка, необходимого для использования магазина, а также об обязанности администрации утвердить схему расположения земельного участка на кадастром плане или кадастровой карте соответствующей территории в месячный срок с момента ее предоставления, а также принять решение о предоставлении этого земельного участка и направить обществу копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Решением суда первой инстанции требования общества удовлетворены.

Кассационный суд отменил решение в части признания незаконным бездействия администрации, выразившегося в уклонении от принятия решения о предоставлении участка в собственность, и обязанности администрации принять решение о предоставлении спорного участка по следующим основаниям.

Пункт 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 названного Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с

учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Удовлетворяя требования о признании незаконным бездействия администрации, выразившегося в непринятии решения о предоставлении в собственность участка, и обязанности администрации принять решение о его предоставлении, суд не учел следующее.

В силу пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, то есть на момент подачи обществом заявления от 04.02.2008) в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 названного Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Обращаясь в администрацию с заявлением, общество просило утвердить проект границ земельного участка, необходимого для размещения и эксплуатации принадлежащего ему магазина.

В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент обращения общества с заявлением) принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка в собственность осуществляется после утверждения проекта границ земельного участка органом местного самоуправления.

Согласно пункту 8 статьи 36 данного Кодекса (в редакции Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 указанного Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 данной статьи, и направляет им копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Следовательно, принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка в любом случае осуществляется после утверждения проекта границ органом местного самоуправления либо изготовления кадастрового паспорта. До момента представления в соответствующий орган необходимых документов и истечения срока, установленного законом для принятия решения, дать оценку незаконности бездействия

невозможно. Предполагается, что обязанное лицо при получении необходимых документов будет действовать в соответствии с предписаниями закона.

Таким образом, признание уклонения администрации от принятия решения о передаче участка в собственность и обязание органа местного самоуправления принять решение о предоставлении земельного участка до утверждения проекта его границ (по старой редакции закона) либо до предоставления кадастрового паспорта земельного участка (по новой редакции закона) является преждевременным.

Кроме того, в собственность заинтересованному лицу может быть предоставлен земельный участок, индивидуализированный как объект гражданских прав, то есть прошедший государственный кадастровый учет (статья 37 Земельного кодекса Российской Федерации).

Изложенное свидетельствует об отсутствии совокупности оснований, достаточных для удовлетворения заявления общества в названной части (постановление от 16.07.2009 по делу № А32-7540/2008).

Действие Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не распространяется на отношения по выкупу земельных участков. Выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением к администрации о признании незаконным отказа в предоставлении предпринимателю преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого земельного участка и просил обязать администрацию и Комитет по управлению муниципальным имуществом (далее – комитет) устранить нарушения его прав и законных интересов путем заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого предпринимателем земельного участка, принятия решения об условиях приватизации земельного участка, направления предпринимателю проекта договора купли-продажи земельного участка.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суд указал, что в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное

право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица, в собственности которых находятся здания, сооружения, строения. Поскольку у предпринимателя на испрашиваемом земельном участке отсутствуют здания, сооружения, строения, принадлежащие ему на праве собственности, у него не возникло право требовать предоставления ему в собственность спорного земельного участка.

Кассационный суд оставил оспариваемые судебные акты без изменения по следующим основаниям.

Действие данного Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ не распространяется на отношения по выкупу земельных участков. Выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации.

Из договора аренды видно, что предпринимателю в аренду был предоставлен земельный участок для эксплуатации под временный торговый павильон. Доказательства того, что на арендуемом предпринимателем спорном земельном участке находятся объекты недвижимости, принадлежащие предпринимателю на праве собственности, не представлены.

При таких обстоятельствах суды обоснованно сделали вывод об отсутствии у предпринимателя преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого земельного участка и правомерно отказали в удовлетворении заявленных требований.

Данный вывод основан на установленных по делу обстоятельствах и соответствует приведенным нормам федеральных законов и правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащейся в пункте 1 информационного письма от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"».

Законодатель, установив в пункте 3 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допустимый размер общей площади арендуемых помещений в качестве обязательного

условия для предоставления преимущественного права на выкуп арендуемого имущества, исключил возможность применения названного Закона к выкупу арендуемых земельных участков (постановление от 21.12.2009 по делу № А63-6380/2009).

Оспаривание ненормативных правовых актов, связанных с прекращением прав на земельные участки (статьи 45, 46, 54 Земельного кодекса Российской Федерации).

Ненормативный правовой акт органа местного самоуправления о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования должен быть основан на документах, свидетельствующих об определенно выраженной воле правообладателя на изъятие принадлежащего ему земельного участка.

Санаторий обратился в арбитражный суд с заявлением к департаменту о признании недействительным распоряжения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования удовлетворены.

Судебные инстанции исходили из того, что распоряжение принято за пределами срока, установленного пунктом 4 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации. Кроме того, департамент неверно квалифицировал письмо санатория как отказ от права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком.

Кассационный суд поддержал выводы нижестоящих судов и указал следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования определены в статье 45 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1 которой предусматривает отказ землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 данного Кодекса.

В силу пункта 3 статьи 53 названного Кодекса при отказе лица от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком распоряжение данным земельным участком осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанными в статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 53 данного Кодекса при отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Кодекса, на основании заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что оспариваемое распоряжение принято с нарушением указанного срока.

Кроме того, при разрешении спора судебные инстанции установили, что представленные в дело документы не подтверждают согласие санатория (определенно выраженную волю) на изъятие принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка (постановление от 04.05.2009 по делу № А53-12657/2008).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может быть принудительно прекращено только в судебном порядке и в случае неустранения земельных правонарушений в установленный предупредительный срок.

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к колхозу о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены. Прекращено право пользования колхоза земельным участком сельскохозяйственного назначения.

Судебные инстанции исходили из того, что спорный земельный участок в установленном порядке колхозу не выделен, государственный акт на землепользование не выдавался. Кроме того, установлен факт ненадлежащего использования колхозом земельного участка сельскохозяйственного назначения. Апелляционный суд также указал, что при рассмотрении другого дела суд не установил отсутствие состава административного правонарушения для привлечения конкурсного управляющего колхоза к административной ответственности по статье 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Из материалов дела следует, что арбитражным управляющим колхоза допущено нецелевое использование земель, в связи с чем имеется состав административного правонарушения.

Кассационный суд удовлетворил кассационную жалобу колхоза, просившего отменить судебные акты, по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 45 данного Кодекса право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается принудительно, в частности, при неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Решение о прекращении права на земельные участки принимается судом в соответствии со статьей 54 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 54 данного Кодекса регламентирует условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лица, не являющегося его собственником, ввиду ненадлежащего использования земли. В ней закреплена процедура принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в случаях его ненадлежащего использования по предусмотренным законом основаниям.

В рамках данной процедуры исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного контроля, одновременно с наложением штрафа на виновное лицо выносит предупреждение

относительно допущенных земельных правонарушений и необходимости их устранения с последующим уведомлением органа, предоставившего земельный участок.

В случае неустранения указанных в предупреждении земельных правонарушений в установленный срок исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, которые направляют в суд заявление о прекращении права на земельный участок.

Из материалов дела видно, что постановление о наложении штрафа признано судом незаконным и отменено. Предписание об устранении нарушений земельного законодательства конкурсный управляющий колхоза не получал.

При таких обстоятельствах отсутствуют необходимые основания для прекращения принадлежащего колхозу права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Вывод апелляционного суда о том, что факт отмены из-за процессуальных нарушений постановления о привлечении к административной ответственности не может являться основанием для отказа в прекращении права постоянного (бессрочного) пользования в порядке статьи 54 Земельного кодекса Российской Федерации, является неверным.

В силу части 2 статьи 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.01.2003 № 2 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» и пункта 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» подобные нарушения порядка привлечения к административной ответственности являются основанием для признания незаконным и отмены постановления административного органа (по материалам постановлений кассационного суда от 03.07.2009 по делу № А15-2180/2008, от 06.10.2009 по делу № А53-20686/2008, от 22.10.2009 по делу № А63-1046/2009).