



## Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа П о с т а н о в л е н и е

№ А32-25364/2010

03.07.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 26 июня 2012 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 3 июля 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Плотниковой Л.Н., судей Епифанова В.Е. и Мещерина А.И., при участии в судебном заседании от заявителя - общества с ограниченной ответственностью "Пласт-Ком" (ИНН 2320106666, ОГРН 1022302920243) - Цеева А.Б. (доверенность от 01.03.20012), от заинтересованного лица - администрации муниципального образования город-курорт Сочи (ИНН 2320037148, ОГРН 1022302934367) - Кирина Д.Н. (доверенность от 10.02.2012), рассмотрев кассационную жалобу администрации муниципального образования город-курорт Сочи на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.11.2011 (судья Тарасенко А.А.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2012 (судьи Галов В.В., Авдонина О.Г., Ломидзе О.Г.) по делу N А32-25364/2010, установил следующее.

ООО "Пласт-Ком" (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании отказа администрации муниципального образования город-курорт Сочи (далее - администрация), выраженного в письме от 02.07.2010 N 02-05-16/6124 незаконным, обязанности органа местного самоуправления принять решение о предоставлении обществу на праве аренды сроком на 49 лет земельного участка площадью 12 275 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, в районе ул. Полтавской, 21 "а", с кадастровым номером 23:49:0201015:35, и об обязанности органа местного самоуправления в полном объеме устранить нарушение прав и свобод заявителя, заключив с обществом договор аренды указанного земельного участка сроком на 49 лет (уточненные требования).

Решением от 24.11.2011 отказ администрации признан недействительным, как противоречащий статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс). Суд обязал заинтересованное лицо в месячный срок со дня вступления решения в законную силу принять решение о предоставлении, подготовить и направить обществу проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201015:35 площадью 12 275 кв. м, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Полтавская, 21. Остальные требования общества оставлены без рассмотрения. Суд указал, что в случае несогласия с предложенным в проекте договора сроком заявитель (потенциальный арендатор) вправе инициировать преддоговорный судебный спор (статьи 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации). Требования в части конкретизации срока аренды направлены на понуждение к заключению договора на определенных условиях и подлежат оставлению без рассмотрения в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора (статья 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Суд исходил из того, что заявителем доказано наличие на земельном участке правомерно сооруженных объектов недвижимости; право собственности общества зарегистрировано в установленном порядке. Из представленного заявителем заключения кадастрового инженера следует, что минимально необходимая площадь для размещения производственной базы, имущество которой приобретено обществом в процессе конкурсного производства, составляет 12 275 кв. м.

Постановлением апелляционного суда от 05.03.2012 решение оставлено без изменения. Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции, указав, что действующее законодательство не содержит обязательного для арендодателя условия о заключении договоров аренды земельных участков на конкретный срок. Статья 28 Федерального закона

от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" содержит предельный срок (49 лет), на который может быть заключен договор аренды земли с собственником находящегося на нем объекта недвижимости. Определение срока аренды земельного участка в рамках предельного срока, установленного законодательством, в каждом конкретном случае является правом собственника земельного участка (статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации). В случае несогласия с предложенным департаментом в проекте договора сроком предоставления земельного участка в аренду, общество вправе урегулировать спор в судебном порядке по правилам статей 445 и 446 Гражданского кодекса Российской Федерации. Довод администрации о наличии неких самовольных построек правового значения для данного дела не имеет, поскольку при расчете площади земельного участка кадастровым инженером принята площадь только тех объектов, права собственности общества на которые внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

В кассационной жалобе администрация просит состоявшиеся судебные акты отменить, принять решение об отказе удовлетворении заявленных требований. В обоснование своих доводов заявитель указывает, что требование о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка может быть заявлено в суд только после направления истцом уполномоченному органу оферты (проекта договора) и получения от него отказа от акцепта либо неполучения ответа на свое предложение в тот же срок, что в спорном случае не соблюдено. Администрация полагает, что испрашиваемый земельный участок сформирован в размере 12 275 кв. м с учетом объектов самовольного строительства, в связи с чем, по мнению администрации, требование не подлежит удовлетворению в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса.

В судебном заседании представитель администрации пояснил, что на участке расположены переоборудованные жилые вагончики, в которые предшественником общества (первоначальным собственником этих вагончиков) были на койко-места вселены граждане; часть физических лиц в вагончиках прописана с разрешения администрации. Статус жилого помещения либо общежития размещенные на земельном участке вагончики не имеют, и являются, по мнению администрации, самовольными строениями. Вопрос о сносе указанных строений не ставился.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения, указывая, что выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся доказательствам. Общество ссылается на вступившие в законную силу решения Арбитражного суда Краснодарского края по иным делам, рассмотренным с участием администрации.

В судебном заседании представители сторон поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве.

Изучив материалы дела и доводы, изложенные в кассационной жалобе, выслушав представителей сторон, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что кассационная жалоба удовлетворению не подлежит по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела и установлено судами, общество является собственником нежилых зданий и сооружений, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Полтавская, 21-а, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 14 - 32).

Недвижимое имущество (административный корпус, автомастерские, сарай, гаражи, проходная, столярная мастерская и столярный цех, склады, склады-навесы открытого хранения грузов, бетонный лоток, подпорные стенки, мощение бетонное для автотранспорта, сооружение вагончик литеры "О") расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201015:35 (т. 1, л.д. 37 - 64).

Факт пользования обществом земельным участком площадью 12 275 кв. м, обстоятельства предоставления земельного участка под производственную базу, правомерность регистрации

права собственности общества на расположенные на участке объекты недвижимости (производственные здания и сооружения) подтверждены вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Краснодарского края по делам N А32-2155/2003 и N А32-13961/2003. Сторонами по указанным делам являлись администрация и общество, поэтому обстоятельства, установленные указанными судебными решениями, имеют для них преюдициальное значение и в повторном доказывании не нуждаются (статья 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении дела N А32-13961/2003 администрация подтвердила право общества на получение земельного участка в аренду, оспаривая лишь обязанность передачи его в собственность.

Общество обратилось в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Письмом от 02.07.2010 N 02-05-16/6124 заявителю отказано в предоставлении земельного участка со ссылкой на нарушение статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В письме указано на осуществление обществом на участке самовольных пристроек к временно установленным строениям переносного характера и непредставление документов, подтверждающих право собственности на них, отсутствие указания на назначение этих пристроек как жилых в инвентарном деле.

Ссылаясь на уклонение администрации от заключения договора аренды земельного участка, общество обратилось в арбитражный суд.

По смыслу статей 198 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации условиями признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений (действий, бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц являются несоответствие оспариваемого акта, решения (действия, бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и одновременно с этим нарушение названным актом, решением (действием, бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства и доводы сторон, суд первой инстанции сделал вывод о наличии предусмотренных названными нормами права оснований для признания оспариваемого отказа незаконным, обязал администрацию принять решение о предоставлении земельного участка, подготовить и направить обществу проект договора аренды спорного земельного участка.

При этом суд исходил из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также - Кодекс) 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.

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

В силу пункта 5 статьи 36 Кодекса для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления,

предусмотренные статьей 29 Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 5 статьи 36 Кодекса заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Кодекса, принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Кодекса, осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора (пункт 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Суды, исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, и правомерно установили, что отказ органа местного самоуправления, выраженный в письме от 02.07.2010, противоречит требованиям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушает права общества.

Доказательства нахождения на земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности либо ином вещном праве иным лицам, недвижимых объектов непромышленного назначения администрацией в дело не предоставлены.

Судебные акты по настоящему делу о необходимости переоформления возникшего до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (на основании постановления от 04.12.1992 N 777/3) права землепользования прежнего собственника объектов недвижимости на право аренды обществом этого же земельного участка (новый собственник объектов недвижимости) не затрагивают интересы физических лиц, имеющих возможность претендовать на признание за ними вещного права на вагончики (не зарегистрированные в качестве объектов недвижимости) либо на иные не легализованные строения.

Спор о праве граждан на указанное имущество предметом рассмотрения по настоящему делу не является, относится к компетенции суда общей юрисдикции.

В случае признания вещного права граждан на конкретное недвижимое имущество на основании судебного акта или соглашения с обществом, либо путем заключения сделки, правообладатели вправе поставить перед администрацией вопрос о закреплении за ними земельного участка, необходимого для эксплуатации соответствующего объекта недвижимости в порядке, предусмотренном статьями 33, 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Иск к обществу о сносе конкретных самовольных строений администрацией в арбитражный суд не заявлен. Предметом рассмотрения по настоящему делу данный вопрос не является.

Судебные акты не содержат указаний об обязанности администрации заключить договора аренды на конкретных условиях, поэтому доводы продателя кассационной жалобы о том, что арбитражным судом рассмотрен преддоговорный спор с нарушением порядка досудебного его урегулирования подлежит отклонению.

В силу статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения, рассмотренного по правилам главы 24 указанного Кодекса, должно содержаться указание об обязанности заинтересованного лица совершить конкретные действия, направленные на устранение допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя. Решение суда первой инстанции соответствует процессуальному законодательству.

Предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены либо изменения судебных актов при рассмотрении кассационной жалобы администрации судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 284, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

**постановил:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.11.2011 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2012 по делу N А32-25364/2010 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Л.Н.ПЛОТНИКОВА

Судьи

В.Е.ЕПИФАНОВ

А.И.МЕЩЕРИН