

СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 февраля 2013 г. N 17АП-8097/2012-ГК

Дело N А50-5527/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 31 января 2013 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 07 февраля 2013 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Скромовой Ю.В.,

судей Дюкина В.Ю., Паньковой Г.Л.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Глушенковой С.А.,

при участии:

от заявителя - общества с ограниченной ответственностью "Спектр А" - Кузнецова Е.А. (доверенность от 01.01.2013),

от заинтересованного лица - Департамента земельных отношений администрации города Перми - Митрофанова Ю.С. (доверенность от 09.01.2013),

лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке [статей 121, 123](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда,

рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу заявителя - общества с ограниченной ответственностью "Спектр А"

на решение Арбитражного суда Пермского края от 22 июня 2012 года

по делу N А50-5527/2012,

принятое судьей Гусельниковой Н.В.,

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Спектр А"

к Департаменту земельных отношений администрации города Перми

о признании незаконным бездействия,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Спектр А" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с заявлением к Департаменту земельных отношений администрации г. Перми (далее - департамент) о признании незаконным бездействия, выразившегося в оставлении без рассмотрения в установленный срок заявления от 21.02.2012 (вх. N 21-01-06-3250) о предоставлении в собственность обществу путем выкупа земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенного на землях населенных пунктов и находящегося по адресу: Пермский край. г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в и об устранении допущенного нарушения прав заявителя путем возложения на департамент обязанности в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня вступления в силу решения суда принять решение о предоставлении в собственность обществу поименованного земельного участка, на котором расположено принадлежащее обществу сооружение - 1-этажный кемпинг, назначение: нежилое, площадь застройки 75,6 кв. м, инв. N 04:02:000291.37:02:0019, лит. А, Г, 1,2, I, II, адрес сооружения: Пермский край, г. Пермь, ул. Макаренко, 19в; в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия департаментом

указанного решения направить обществу проект договора купли-продажи указанного земельного участка.

Решением суда от 22.06.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

[Постановлением](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

[Постановлением](#) Федерального арбитражного суда Уральского округа от 03.12.2012 [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2012 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд.

При новом рассмотрении общество доводы, изложенные в апелляционной жалобе, поддержало, просило решение суда отменить, заявленные требования удовлетворить. Как полагает общество, судом не применены положения [ст. 33, 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, ввиду чего исключительное право общества на приватизацию земельного участка нарушено. По мнению общества, в результате изменения вида разрешенного использования объекта недвижимости фактически изменяется и вид разрешенного использования земельного участка, поэтому вывод суда о том, что разрешенное использование в установленном порядке не изменено, противоречит [ст. 36, 37](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [ст. 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации и [ст. 3](#) Правил землепользования и застройки г. Перми и судебной практике ([Постановление](#) ВАС РФ от 15.12.2011 N 12651/11). Ввиду нахождения на спорном участке кемпинга, принадлежащего обществу, и представления последним доказательств, того что площадь испрашиваемого участка соответствует площади, необходимой для эксплуатации такого объекта, у департамента отсутствовали основания для отказа обществу в предоставлении участка, а у суда отсутствовали основания для отказа в удовлетворении требований.

Представитель департаменты признал доводы заявителя жалобы несостоятельными, просил оставить решение суда без изменения, жалобу - без удовлетворения.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном [ст. 266, 268](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, обществу с ограниченной ответственностью "ВК-Сервис" выдано разрешение на строительство RU90303000-12/2011 "спортивного комплекса. Тренерской" в соответствии с утвержденной проектной документацией индивидуальный шифр 02-2010 (л.д. 18).

15.08.2011 Департаментом планирования и развития территории г. Перми выдано разрешение N 12/2011 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства "Спортивный комплекс. Тренерская" общей площадью 57,9 кв. м (л.д. 16, 17).

Из представленного суду рабочего проекта строительства объекта "Спортивный комплекс. Тренерская" (шифр 02-2010) следует, что на территории спортивного комплекса предусмотрено размещение здания тренерской, а также строительство двух тренерских, спортивных площадок (двух - для игр в волейбол, одной - для игры в баскетбол с устройством современного искусственного покрытия; л.д. 44-56).

При этом общая площадь земельного участка, отведенного для строительства "Спортивного комплекса. Тренерской", составляет 6886 кв. м.

По договору купли-продажи от 27.09.2011 общество приобрело в собственность недвижимое имущество - 1-этажный кемпинг площадью застройки 75,6 кв. м, лит. А, Г, 1, 2, I, II, по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, д. 19в. Право собственности общества на указанное имущество зарегистрировано, о чем выдано свидетельство от 28.10.2011 (л.д. 22).

Указанное недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м, с разрешенным использованием - для строительства спортивного комплекса.

На основании соглашения от 27.09.2011 общество приобрело права арендатора указанного земельного участка по заключенному обществом с ограниченной ответственностью "ВК-Сервис" с департаментом договором аренды N 012-09м от 21.01.2009.

Общество обратилось в департамент с заявлением от 21.02.2012 о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым N 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Макаренко, 19в (л.д. 9).

Ссылаясь на то, что в нарушение положений [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации департамент не принял решения о предоставлении в собственность обществу испрашиваемого участка, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании бездействия департамента незаконным.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что избранный заявителем способ защиты нарушенных прав не может привести к достижению соответствующего правового результата - рассмотрению заявления и принятия решения о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность заявителя.

Суд указал, что департаментом допущено незаконное бездействие в виде не вынесения решения в установленный срок. При обращении заявителя в департамент 21.02.2012, решение последним должно быть принято не позднее 21.03.2012.

Однако фактически ответ дан департаментом в письме от 26.04.2012, которым заявителю сообщено об отказе в предоставлении в собственность указанного выше земельного участка, по причине чрезмерности площади испрашиваемого земельного участка. Обществу предложено образовать земельный участок, необходимый для использования недвижимого имущества (л.д. 35).

При этом суд первой инстанции указал, что правомерность оснований отказа в предоставлении земельного участка в собственность в рассматриваемом деле исследованию и оценке не подлежит, а нарушенное, по мнению заявителя, право подлежит защите путем оспаривания отказа в предоставлении земельного участка.

Оставляя решение суда об отказе в удовлетворении требований в силе, апелляционный суд исходил из того, что собственникам недвижимости земельные участки предоставляются в границах, необходимых для эксплуатации этого объекта недвижимости. Учитывая, что на праве собственности у заявителя имеется одноэтажный кемпинг, назначение нежилое, площадь застройки 75,6 кв. м, при этом общий размер испрашиваемого земельного участка составляет 6886 кв. м, апелляционный суд признал, что площадь испрашиваемого земельного участка явно несоразмерно площади занимаемого объекта недвижимости.

При этом наличие на участке иных вспомогательных сооружений (согласно кадастровому паспорту сооружения) не влияет на реализацию обществом исключительного права, установленного [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, на приобретение в собственность именно того земельного участка, который необходим для эксплуатации принадлежащего на праве собственности объекта недвижимого имущества. Кроме того, судом принято во внимание, что испрашиваемый участок предоставлялся для определенных целей - строительство спортивного комплекса. Для эксплуатации принадлежащего обществу объекта недвижимости (а ранее продавцу этого объекта) - кемпинга - земельный участок не формировался.

При предоставлении в аренду земельный участок с кадастровым номером 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м формировался для строительства нескольких объектов недвижимого имущества, функционально связанных друг с другом (спортивного комплекса). Доказательств достижения цели предоставления земельного участка, возведения спортивного комплекса и прекращения действия договора аренды N 012-09м от 21.01.2009 в материалах дела не имеется, разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73 в установленном порядке не изменено.

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенный на землях населенных по адресу: Пермский край. г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в, нельзя считать сформированным для эксплуатации принадлежащего истцу здания кемпинга, апелляционный суд пришел к выводу, что предусмотренных [п. 1 ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации оснований для выкупа именно этого земельного участка у истца не имеется.

Отменяя [постановление](#) апелляционного суда, суд кассационной инстанции указал на ошибочность выводов суда.

В силу [ч. 2 ст. 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указания арбитражного суда кассационной инстанции, в том числе на толкование закона, изложенные в его постановлении об отмене решения, постановления суда первой, апелляционной инстанций, обязательны для арбитражного суда, вновь рассматривающего данное дело.

В соответствии с [абз. 2 п. 7 ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Согласно [п. 3 ст. 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации для целей, не указанных в [п. 1 названной статьи](#), предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

В подтверждение того, что обществу необходим земельный участок испрашиваемой площадью, последним представлено заключение открытого акционерного общества "Пермархбюро", из которого следует, что для размещения принадлежащего обществу кемпинга с учетом площади застройки, площади, необходимой для организации подъездов автомобилей и их стоянки, площади вспомогательных объектов и озеленения, необходим участок 6857, 9 кв. м, что соответствует площади испрашиваемого участка. Кроме того, представитель общества пояснил, что кемпинг фактически эксплуатируется и фактическое землепользование осуществляется в границах испрашиваемого участка.

Департаментом доказательств того, что для эксплуатации объекта общества необходим участок иной площади, не представлено ([ст. 65, 200](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно [ч. 2 ст. 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Градостроительные регламенты устанавливаются в правилах землепользования и застройки и содержат перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующей территориальной зоны ([п. 8, 9 ст. 1, ст. 37](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации).

[Часть 3 статьи 85](#) Земельного кодекса Российской Федерации допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Таким образом, запись в государственном земельном кадастре о виде разрешенного использования земельного участка не носит правоустанавливающего характера ([Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2011 N 12651/11](#)).

Из материалов дела следует, что право собственности общества зарегистрировано на здание кемпинга, согласно градостроительному плану от 07.09.2010 испрашиваемый земельный участок размещен в зоне Ц-5, предусматривающей в качестве одного из основных видов использования размещение кемпинга (т. 1, л.д. 146-158).

Наличие записи в государственном кадастре о виде разрешенного использования, не соответствующего фактическому использованию земельного участка, не может являться препятствием для реализации исключительного права на приватизацию данного земельного участка при доказанности необходимости его площади для эксплуатации находящегося на нем недвижимого имущества.

Поскольку представленными в дело доказательствами обоснована площадь испрашиваемого участка, департаментом иного не доказано, апелляционный суд удовлетворяет требования общества о признании незаконным бездействия, выразившегося в непредоставлении в собственность обществу путем выкупа земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенного на землях населенных

пунктов и находящегося по адресу: Пермский край. г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в.

В качестве устранения нарушений прав общества, апелляционный суд возлагает на департамент обязанность в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня вступления в силу решения суда принять решение о предоставлении в собственность обществу поименованного земельного участка, на котором расположено принадлежащее обществу сооружение - 1-этажный кемпинг, назначение: нежилое, площадь застройки 75,6 кв. м, инв. № 04:02:000291.37:02:0019, лит. А, Г, 1, 2, I, II, адрес сооружения: Пермский край, г. Пермь, ул. Макаренко, 19в.

В части требований об обязанности департамент в течение 10 рабочих дней со дня принятия департаментом решения о предоставлении обществу земельного участка в собственность направить обществу проект договора купли-продажи указанного земельного участка, апелляционный суд полагает, что они не подлежат удовлетворению.

Согласно [п. 3 ч. 5 ст. 201](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должны содержаться, в том числе указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Поскольку судом признано незаконным бездействие департамента, выразившееся в непредоставлении в собственность обществу путем выкупа земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенного на землях населенных пунктов и находящегося по адресу: Пермский край. г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в, в качестве действий по устранению нарушений прав общества, на департамент возложена обязанность принять решение о предоставлении в собственность обществу поименованного земельного участка, на котором расположено принадлежащее обществу сооружение - 1-этажный кемпинг.

Оснований для возложения на департамент также обязанности по направлению проекта договора в 10-дневный срок не имеется, так как данные действия уполномоченный орган должен совершить в силу закона и в сроки, установленные [п. 6 ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Поскольку требования общества удовлетворены, судебные расходы в виде уплаты государственной пошлины подлежат возмещению обществу за счет проигравшей стороны - департамента и взыскиваются с последнего в пользу общества, в том числе 2000 руб. по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе и 1000 руб. по кассационной жалобе ([ст. 110](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). По заявлению, предъявленному в суд первой инстанции, судебные расходы не взыскиваются, поскольку оригинал чека-ордера в материалах дела отсутствует.

Руководствуясь [ст. 258, 268-271](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Пермского края от 22 июня 2012 года по делу № А50-5527/2012 отменить.

Заявленные обществом с ограниченной ответственностью "Спектр А" (ОГРН 1065903020149, ИНН 5903019530) требования удовлетворить частично.

Признать незаконным бездействие Департамента земельных отношений администрации города Перми, выразившееся в непредоставлении в собственность общества с ограниченной ответственностью "Спектр А" путем выкупа земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в.

Устранить допущенные нарушения прав заявителя путем возложения на Департамент земельных отношений администрации города Перми обязанности в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня вступления в силу судебного акта принять решение о предоставлении в собственность общества с ограниченной ответственностью "Спектр А" земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в, на котором расположен принадлежащий обществу с ограниченной ответственностью "Спектр А" объект недвижимости.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с Департамента земельных отношений администрации г. Перми в пользу общества с ограниченной ответственностью "Спектр А" 3000 (три тысячи) руб. в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной и кассационной жалоб.

Постановление может быть [обжаловано](#) в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий
Ю.В.СКРОМОВА

Судьи
В.Ю.ДЮКИН
Г.Л.ПАНЬКОВА
