

СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 мая 2012 г. N 17АП-4538/2012-ГК

Дело N А50-26972/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 24 мая 2012 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 31 мая 2012 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Зелениной Т.Л.

судей Голубцовой Ю.А., Скромовой Ю.В.,

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

при участии в судебном заседании:

от истца - Кузнецова Е.А. (паспорт, доверенность от 23.12.2011),

от ответчика - представитель не явился,

(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке [статей 121, 123](#) АПК РФ, 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 истца, ООО "Спектр-А",

на решение Арбитражного суда Пермского края

от 20 марта 2012 года,

принятое судьей Гуляевой Е.И.,

по делу N А50-26972/2011

по иску ООО "Спектр-А" (ОГРН 1065903020149, ИНН 5903019530)

к Департаменту земельных отношений Администрации города Перми

о признании преимущественного права на заключение договора купли-продажи земельного участка, понуждении заключить договор по определенной цене,

установил:

ООО "Спектр-А" (истец) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к Департаменту земельных отношений Администрации города Перми (ответчик) о признании права собственности в порядке приватизации на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м, расположенный по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19 "в".

На основании [ст. 49](#) АПК РФ истец уточнил исковые требования, просил признать исключительное право на приватизацию земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м, расположенного по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, 19в, обязать ответчика в течение 15 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда заключить с истцом договор купли-продажи этого земельного участка по выкупной цене 448655 руб. 60 коп.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 20.03.2012 (резолютивная часть от 16.03.2012) в удовлетворении исковых требований отказано.

Решение суда от 20.03.2012 обжаловано истцом в апелляционном порядке. В апелляционной жалобе истец ссылается на неправильное применение судом первой инстанции норм материального права. Истец указывает, что является собственником объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке, необходимость обоснования площади испрашиваемого земельного участка отсутствует, разрешенное использование земельного участка соответствует основным видам разрешенного использования территориальной зоны, в которой расположен этот земельный участок. Также истец считает, что признание в судебном порядке исключительного права на выкуп земельного участка является надлежащим способом защиты нарушенных прав, просит решение суда от 20.03.2012 отменить, исковые требования удовлетворить.

Ответчик против доводов апелляционной жалобы возражает, в отзыве на апелляционную жалобу указывает, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:4311741:73 был предоставлен в порядке [ст. 31](#) ЗК РФ для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта и имеет вид разрешенного использования - под строительство спортивного комплекса. Основания для предоставления этого земельного участка для использования здания кемпинга площадью 75,6 кв. м отсутствуют.

В суде апелляционной инстанции истцом заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных доказательств.

Ходатайство рассмотрено судом апелляционной инстанции и отклонено на основании [ч. 2 ст. 268](#) АПК РФ, поскольку невозможность получения и представления указанных доказательств при рассмотрении дела судом первой инстанции истцом не обоснована.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном [статьями 266, 268](#) АПК РФ.

Как следует из материалов дела, по договору купли-продажи от 27.09.2011 истец приобрел 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.

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 истец приобрел права арендатора указанного земельного участка по заключенному с ответчиком договору аренды N 012-09м от 21.01.2009.

01.11.2011 истец обратился к ответчику с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73 в собственность.

08.12.2011 ответчик отказал истцу в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность, указав на чрезмерность его площади и предложив образовать земельный участок, необходимый для использования недвижимого имущества.

Полагая, что отказ в предоставлении земельного участка в собственность является незаконным, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из следующего.

В соответствии со [ст. 12](#) ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания права.

Поскольку предусмотренное [ст. 36](#) ЗК РФ исключительное право собственника недвижимого имущества на приобретение в собственность или аренду земельного участка, занятого недвижимостью и необходимого для ее использования, не является вещным правом, оно не подлежит подтверждению судом путем признания такого права.

Как разъяснено в [п. 4](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", в тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает

заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном [главой 24](#) АПК РФ. В случае признания действия (бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным суд обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости. При рассмотрении споров, связанных с понуждением к заключению договора купли-продажи земельного участка, следует учитывать, что такой договор заключается в порядке, предусмотренном [статьей 445](#) ГК РФ.

С учетом изложенного, доводы истца о возможности признания в судебном порядке исключительного права на приватизацию земельного участка судом апелляционной инстанции отклоняются, как необоснованные.

Рассматривая требования о возложении на ответчика обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка по определенной цене, суд первой инстанции правомерно указал на отсутствие доказательств формирования в установленном порядке земельного участка, занятого объектом недвижимости истца, и необходимого для использования этого объекта.

[Статьей 35](#) ЗК РФ установлено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с [п. 3 ст. 33](#) ЗК РФ.

Согласно условиям договора аренды N 012-09м от 21.01.2009, земельный участок с кадастровым номером 59:01:4311741:73 должен использоваться истцом для строительства спортивного комплекса.

29.04.2011 Департаментом планирования и развития территории г. Перми разрешено в срок до 01.05.2011 строительство на данном земельном участке объекта "Спортивный комплекс. Тренерская" в соответствии с проектной документацией с индивидуальным шифром 02-2010.

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.

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). При этом общая площадь, отведенная под застройку, составляет 6886 кв. м (подраздел 2.2 раздела 2 рабочего проекта).

Согласно техническому паспорту по состоянию на 08.09.2011 на арендованном земельном участке расположено 1-этажное здание кемпинга площадью 57,9 кв. м, выстроенное в 2011 году, и состоящее из литер А, Г, Г1, I.

Как правильно установлено судом первой инстанции, 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 чем, указанный земельный участок нельзя считать сформированным для эксплуатации принадлежащего истцу здания кемпинга, предусмотренных [п. 1 ст. 36](#) ЗК РФ оснований для выкупа этого земельного участка у истца не имеется.

Довод истца об отсутствии необходимости обоснования площади испрашиваемого земельного участка, не может быть принят во внимание в отсутствие доказательств формирования земельного участка, занятого зданием кемпинга, и необходимого для его использования.

С учетом положений [п. 1 ст. 35](#), [п. 1 ст. 36](#) ЗК РФ собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, занятого этим объектом и необходимого для его использования.

В соответствии с [п. 2 ст. 7](#) ЗК РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

При таких обстоятельствах нарушений судом первой инстанции норм материального и процессуального права, которые согласно [ст. 270](#) АПК РФ являются основанием к отмене или изменению судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено. Решение суда от 20.03.2012 является законным, обоснованным и отмене не подлежит.

В соответствии со [ст. 110](#) АПК РФ государственная пошлина по апелляционной жалобе относится на истца.

Руководствуясь [статьями 176, 266, 268, 269, 271](#) АПК РФ, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда Пермского края от 20 марта 2012 года по делу N А50-26972/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

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
Т.Л.ЗЕЛЕНИНА

Судьи
Ю.В.СКРОМОВА
Ю.А.ГОЛУБЦОВА
