

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 3 декабря 2012 г. N Ф09-10507/12

Дело N А50-5527/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 26 ноября 2012 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 03 декабря 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа в составе:

председательствующего Столярова А.А.,

судей Купреенкова В.А., Сулейменовой Т.В.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Спектр-А" (далее - общество "Спектр-А") на решение Арбитражного суда Пермского края от 22.06.2012 по делу N А50-5527/2012 и [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2012 по тому же делу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Федерального арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании принял участие представитель общества "Спектр-А" - Кузнецова Е.А. (доверенность от 23.12.2011 N 1).

Общество "Спектр-А" 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 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: г. Пермь, ул. Макаренко, д. 19в, и об устранении допущенного нарушения прав заявителя путем возложения на департамент обязанности в течение 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда принять решение о предоставлении в собственность обществу "Спектр-А" поименованного земельного участка, на котором расположено принадлежащее обществу "Спектр-А" сооружение - 1-этажный кемпинг, назначение: нежилое, площадь застройки 75,6 кв. м, инв. N 04:02:000291.37:02:0019, литеры А, Г, 1, 2, I, II, адрес сооружения: г. Пермь, ул. Макаренко, д. 19в, и в течение 10 рабочих дней со дня принятия департаментом указанного решения направить обществу "Спектр-А" проект договора купли-продажи указанного земельного участка.

Решением суда первой инстанции от 22.06.2012 (судья Гусельникова Н.В.) в удовлетворении заявленных требований отказано.

[Постановлением](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2012 (судьи Скромов Ю.В., Голубцова Ю.А., Усцов Л.А.) решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество "Спектр-А" просит судебные [акты](#) отменить, ссылаясь на нарушение судами [ст. 33, 35, 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [ст. 168, 170](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, несоответствие выводов судов обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Как полагает заявитель, к нему в силу [ст. 35](#) Земельного кодекса Российской Федерации перешло право пользования земельным участком, занятым имущественным комплексом "кемпинг" и необходимым для эксплуатации этого имущества. В качестве доказательства использования земельного участка площадью 6886 кв. м заявителем в суд апелляционной инстанции представлено заключение открытого акционерного общества "Пермархбюро". Как указывает заявитель, суд апелляционной инстанции, делая вывод о чрезмерности испрашиваемой площади земельного участка, не дал

оценку данному доказательству и не привел мотивов, по которым не принял его во внимание. Заявитель ссылается на отсутствие в материалах дела доказательств того, что площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации кемпинга, должна быть менее 6886 кв. м. Департамент не представил документального обоснования законности своего отказа в предоставлении земельного участка названной площади. Заявитель считает, что изменение вида разрешенного использования со спортивного комплекса на кемпинг обусловлено необходимостью приведения его в соответствие с Градостроительным регламентом и Правилами землепользования и застройки территории города Перми и не противоречит [ст. 36, 37](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [ст. 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 3 Правил землепользования и застройки территории города Перми.

В отзыве на кассационную жалобу департамент указывает на несостоятельность доводов заявителя, просит [постановление](#) суда апелляционной инстанции оставить без изменения, жалобу - без удовлетворения.

Как установлено судами, обществу с ограниченной ответственностью "ВК-Сервис" выдано разрешение N RU90303000-12/2011 на строительство спортивного комплекса и тренерской в соответствии с утвержденной проектной документацией, индивидуальный шифр 02-2010.

Департаментом планирования и развития территории г. Перми выдано разрешение от 15.08.2011 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 в перспективе строительство двух зданий тренерских и спортивных площадок, из них двух - для игр в волейбол, одной - для игры в баскетбол с устройством современного искусственного покрытия.

Общая площадь земельного участка, отведенного для строительства объекта "Спортивный комплекс. Тренерская", составляет 6886 кв. м.

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

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 "Спектр-А" приобрело права арендатора указанного земельного участка по заключенному с департаментом договору аренды от 21.01.2009 N 012-09 м.

Общество "Спектр-А" обратилось в департамент с заявлением от 21.02.2012 о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73, площадью 6886 кв. м, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Макаренко, д. 19в.

Ссылаясь на то, что в нарушение положений [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации департамент не принял решения о предоставлении в собственность испрашиваемого участка, общество "Спектр-А" 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. При этом 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.

Суд апелляционной инстанции, установив, что 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 и обществу "Спектр-А" предложено образовать земельный участок, необходимый для использования недвижимого имущества, руководствуясь [ст. 33, 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу об обоснованности данного отказа.

Суд апелляционной инстанции указал на явную несоразмерность площади испрашиваемого земельного участка - 6886 кв. м, площади занятой объектом недвижимости заявителя - 75,6 кв. м, а также отметил, что испрашиваемый земельный участок предоставлялся для определенных целей - строительство спортивного комплекса, и для эксплуатации здания кемпинга со вспомогательными сооружениями не формировался.

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

Однако данные выводы суда апелляционной инстанции сделаны без учета всех имеющихся в деле доказательств.

В соответствии с [ч. 1 ст. 198](#), [ч. 4 ст. 200](#), [ч. 2, 3 ст. 201](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для признания незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц необходимо наличие в совокупности двух условий: несоответствие оспариваемых решений и действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело ([ч. 1 ст. 268](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно [ч. 2 названной статьи](#) дополнительные доказательства принимаются арбитражным судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, в том числе в случае, если судом первой инстанции было отклонено ходатайство об истребовании доказательств, и суд признает эти причины уважительными. Документы, представленные для обоснования возражений относительно апелляционной жалобы в соответствии со [ст. 262](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаются и рассматриваются арбитражным судом апелляционной инстанции по существу.

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.

Как следует из материалов дела, обществу "Спектр-М" на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества, состоящий из 1-этажного здания кемпинга площадью застройки 75,6 кв. м литера А, канализационный выгреб литера Г, забор протяженностью 163,02 м литера 1, ограждение протяженностью 100,28 м литера 2, замощение площадью 47 кв. м литера I, замощение площадью 3018,59 кв. м литера II (л. д. 22, 60, 64 - 66). Основанием для государственной регистрации права заявителя на указанное имущество является договор купли-продажи от 27.09.2011, заключенный с обществом "ВК-Сервис". Право собственности общества "Спектр-М" не оспорено и не признано недействительным.

Обществу "Спектр-М" в порядке, предусмотренном [ст. 554](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [35](#) Земельного кодекса Российской Федерации, перешло право

пользования земельным участком 6886 кв. м, занятым названным объектом недвижимости, в соответствии с договором аренды от 21.01.2009 N 012-09 м.

Данный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 11.12.2008 (л. д. 11 - 13).

Обществом "Спектр-М" в качестве доказательства того, что указанный земельный участок необходим для эксплуатации приобретенного им объекта недвижимости, в суд апелляционной инстанции представлено дополнительное доказательство - заключение открытого акционерного общества "Пермархбюро".

Однако суд апелляционной инстанции, приняв и приобщив данное доказательство к материалам дела, не исследовал его и не дал ему надлежащей правовой оценки.

То обстоятельство, что испрашиваемый обществом "Спектр-М" земельный участок ранее был сформирован для целей строительства спортивного комплекса со зданием тренерской, само по себе не может свидетельствовать о том, что площадь данного земельного участка несоразмерна площади, находящегося на нем объекта недвижимости, и не соответствует требованиям [ст. 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации с учетом фактического использования этого земельного участка для размещения кемпинга.

При этом департамент, ссылаясь на несоразмерность площади спорного земельного участка как на основание отказа обществу "Спектр-М" в его выкупе, не представил доказательств того, что для эксплуатации принадлежащего названному обществу объекта недвижимого имущества необходим земельный участок иной площади.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что реализация исключительного права на приватизацию земельного участка невозможна в связи с тем, что испрашиваемый земельный участок предоставлялся для целей строительства спортивного комплекса, не может быть признан верным.

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 "Спектр-М" 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 (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 вопрос о соответствии площади испрашиваемого земельного участка требованиям [ст. 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации с учетом всех представленных в материалы дела доказательств судом апелляционной инстанции не исследован, [постановление](#) суда апелляционной инстанции подлежит отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит устранить отмеченные недостатки, установить существенные обстоятельства дела с учетом всех представленных в материалы дела доказательств в их совокупности, разрешить спор в соответствии с нормами материального и процессуального права.

В соответствии со [ст. 104](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, [п. 1 ч. 1 ст. 333.40](#) Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина, уплаченная в большем размере, чем это предусмотрено законодательством, частично подлежит возврату.

Согласно [подп. 12 п. 1 ст. 333.21](#) Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина за подачу юридическими лицами кассационной жалобы по делам о признании нормативного правового акта недействующим, о признании ненормативного правового акта недействительным и о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными подлежит уплате в сумме 1000 руб.

Поскольку при подаче кассационной жалобы обществом "Спектр-М" по чек-ордеру от 20.09.2012 N 44 уплачено 2000 руб., излишне уплаченная сумма государственной пошлины подлежит возврату заявителю на основании [подп. 1 п. 1 ст. 333.40](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь [ст. 286, 287, 288, 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

[постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2012 по делу N А50-5527/2012 Арбитражного суда Пермского края отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью "Спектр-А" из федерального бюджета 1000 рублей государственной пошлины, излишне уплаченной за подачу кассационной жалобы в соответствии с чек-ордер N 44 от 20.09.2012 находящемуся в материалах дела.

Председательствующий
А.А.СТОЛЯРОВ

Судьи
В.А.КУПРЕЕНКОВ
Т.В.СУЛЕЙМЕНОВА
