

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 сентября 2012 г. N Ф09-7060/12

Дело N А50-26972/11

Резолютивная часть постановления объявлена 04 сентября 2012 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 11 сентября 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа в составе:

председательствующего Платоновой Е.А.,

судей Купреенкова В.А., Лазарева С.В.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Спектр-А" (далее - общество "Спектр-А") на решение Арбитражного суда Пермского края от 20.03.2012 по делу N А50-26972/11 и [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2012 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).

Иные лица, участвующие в деле, и надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Федерального арбитражного суда Уральского округа, в судебное заседание не явились.

Общество "Спектр-А" обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к Департаменту земельных отношений Администрации города Перми (далее - департамент) о признании исключительного права 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, обязанности ответчика в течение 15 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда заключить с истцом договор купли-продажи поименованного земельного участка по выкупной цене 448655 руб. 60 коп. (с учетом уточнений исковых требований, принятых судом на основании [ст. 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Пермского края от 20.03.2012 (судья Гуляева Е.И.) в удовлетворении исковых требований отказано.

[Постановлением](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2012 (судьи Зеленина Т.Л., Скромова Ю.В., Голубцова Ю.А.) решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит обжалуемые судебные [акты](#) отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, ссылаясь на несоответствие выводов суда представленным в материалы дела доказательствам. По мнению заявителя, им избран надлежащий способ защиты нарушенного права, заявление о выкупе арендуемого земельного участка подано истцом с соблюдением требований, установленных [п. 5 ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, истец использует весь земельный участок под кемпинг. Как указывает заявитель, судами не учтено, что здание кемпинга и все объекты вспомогательного значения используются истцом как единый имущественный комплекс, имеющий общее значение, и разделение земельного участка нарушит целостность имущественного комплекса. По мнению заявителя, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что объекты, расположенные на спорном земельном участке, не являются недвижимыми.

В отзыве на кассационную жалобу департамент просит оставить оспариваемые судебные [акты](#) без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Проверив законность обжалуемых судебных [актов](#), суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

При рассмотрении спора судами установлено, что на основании договора 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, расположенное 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.

Истец на основании соглашения от 27.09.2011 о переводе прав и обязанностей приобрел права арендатора указанного земельного участка по ранее заключенному договору аренды от 21.01.2009 под строительство спортивного комплекса (п. 1.1 договора) сроком действия по 16.12.2013 (п. 4.1 договора).

Общество "Спектр А" 01.11.2011 обратилось в департамент с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м.

Департамент 08.12.2011 направил истцу сообщение об отказе в предоставлении в собственность указанного выше земельного участка, по причине чрезмерности по площади испрашиваемого в собственность земельного участка. Истцу предложено 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 рассматриваемыми требованиями.

Отказывая в удовлетворении исковых требований суды исходили из следующего.

В силу [п. 1 ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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 настоящим [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 настоящим [Кодексом](#), федеральными законами.

В соответствии с [п. 2 ст. 35](#) Земельного кодекса Российской Федерации площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с [п. 3 ст. 33](#) настоящего Кодекса.

Согласно [п. 3 ст. 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, законом установлено, что для эксплуатации каждого объекта недвижимого имущества необходима определенная площадь земельного участка с учетом его целевого использования.

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 судами, 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).

При таких обстоятельствах первоначально земельный участок предоставлялся в порядке [ст. 31](#) Земельного кодекса Российской Федерации для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Истец, заявляя исковые требования, просит предоставить ему испрашиваемый земельный участок для эксплуатации объектов недвижимости в порядке, предусмотренном [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [п. 2 ст. 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно кадастровому паспорту испрашиваемого земельного участка он предоставлен для использования под строительство 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, выводы судов о том, что указанный земельный участок нельзя считать сформированным для эксплуатации принадлежащего истцу здания кемпинга, являются правильными.

Судами также установлено, что площадь здания кемпинга (лит. А) составляет 57,9 кв. м, канализационный выгреб (лит. Г) расположен непосредственно вблизи здания, установка забора, ограждения и замощений (лит. 1, 2, I, II) проектной документацией предусмотрена не была.

Согласно [ч. 1 ст. 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований.

Суды пришли к правильному выводу об отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих необходимость использования истцом земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации принадлежащих ему объектов недвижимого имущества, что соответствует позиции, отраженной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 N 13535/10.

В соответствии со [ст. 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания права.

Поскольку предусмотренное [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право собственника недвижимого имущества на приобретение в собственность или аренду земельного участка, занятого недвижимостью и необходимого для ее использования, не является вещным правом, судами обоснованно установлено, что 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 объект 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](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Учитывая вышеизложенное, судами правомерно установлено отсутствие оснований для удовлетворения исковых требований.

Вместе с тем заявитель не лишен права повторно обратиться с заявлением о выкупе земельного участка, размер которого будет определен в соответствии с требованиями законодательства.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, были предметом исследования судов первой и апелляционной инстанций и им дана надлежащая правовая оценка, оснований для переоценки которых у суда кассационной инстанции не имеется ([ч. 1, 3 ст. 286](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Нарушений норм материального и процессуального права, являющихся основаниями для отмены решения и [постановления](#) согласно [ст. 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом кассационной инстанции не установлено.

С учетом изложенного решение Арбитражного суда Пермского края и [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда являются законными и отмене не подлежат. Оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

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

постановил:

решение Арбитражного суда Пермского края от 20.03.2012 по делу N А50-26972/11 и [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2012 по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Спектр-А" - без удовлетворения.

Председательствующий
Е.А.ПЛАТОНОВА

Судьи
В.А.КУПРЕЕНКОВ
С.В.ЛАЗАРЕВ
