

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 мая 2013 г. N Ф09-10507/12

Дело N А50-5527/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 07 мая 2013 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 14 мая 2013 г.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа в составе:

председательствующего Столярова А.А.,

судей Лазарева С.В., Смирнова А.Ю.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу Департамента земельных отношений администрации города Перми (далее - департамент) на [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2013 по делу N А50-5527/2012 Арбитражного суда Пермского края.

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 приняла участие представитель общества с ограниченной ответственностью "Спектр А" (далее - общество "Спектр А") - Кузнецова Е.А. (доверенность от 01.01.2013).

Общество "Спектр А" обратилось в Арбитражный суд Пермского края с заявлением к департаменту 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 "Спектр А" 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, Мотовилихинский район, 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 сооружение: 1-этажный кемпинг, назначение: нежилое, площадь застройки 75,6 кв. м, инвентарный номер 04:02:000291.37:02:0019, литера А, Г, 1, 2, I, II; в течение 10 рабочих дней со дня принятия департаментом названного решения направить обществу "Спектр А" 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.

[Постановлением](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2013 (судьи Скромнова Ю.В., Дюкин В.Ю., Панькова Г.Л.) решение суда от 22.06.2012 по делу N А50-5527/2012 отменено. Заявленные обществом "Спектр А" требования удовлетворены частично. Признано незаконным бездействие департамента, выразившееся в непредоставлении в собственность общества "Спектр А" путем выкупа земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311741:73 площадью 6886 кв. м, расположенного по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, д. 19в. Суд постановил устранить допущенные нарушения прав заявителя путем возложения на департамент обязанности в течение 10 рабочих дней со дня

вступления в силу судебного акта принять решение о предоставлении в собственность общества названного земельного участка, на котором расположен принадлежащий обществу объект недвижимости. В удовлетворении остальной части требований отказано.

В кассационной жалобе департамент просит [постановление](#) суда апелляционной инстанции в части удовлетворения требований отменить, ссылаясь на неправильное применение апелляционным судом положений [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Заявитель жалобы считает, что площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации построенного объекта недвижимости, является лишь частью площади земельного участка, ранее предоставленного под строительство данного объекта. По мнению департамента, общество "Спектр А" не доказало, что для эксплуатации принадлежащего ему объекта недвижимости необходим земельный участок площадью 6886 кв. м, представленное обществом "Спектр А" заключение по обоснованию площади имеет существенные недочеты, в связи с чем не может быть положено в основу судебного акта. Кроме того, по мнению заявителя жалобы, им не было допущено бездействие, так как 05.04.2012 обществу направлено письмо о продлении срока рассмотрения обращения до 21.04.2012, а в письме от 26.04.2012 обществу "Спектр А" отказано в предоставлении земельного участка.

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

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

Из представленного 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).

Общая площадь земельного участка, отведенного для строительства "Спортивного комплекса. Тренерской", составила 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, литеры А, Г, 1, 2, I, II, расположенный по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, д. 19в. Право собственности общества "Спектр А" на указанное имущество зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством от 28.10.2011.

Данное 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 обществом с ограниченной ответственностью "ВК-Сервис" с департаментом договору аренды от 21.01.2009 N 012-09м.

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.

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

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что избранной 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 невынесения решения в

установленный срок. При обращении заявителя в департамент 21.02.2012 соответствующее решение 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 и предложено образовать земельный участок, необходимый для использования недвижимого имущества. 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.

Отменяя решение суда первой инстанции и частично удовлетворяя требования, апелляционный суд обоснованно исходил из следующего.

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.

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 ст. 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](#)).

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном [ст. 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции установил, что согласно заключению открытого акционерного общества "Пермархбюро" для размещения принадлежащего обществу "Спектр А" кемпинга с учетом площади застройки, площади, необходимой для организации подъездов автомобилей и их стоянки, площади вспомогательных объектов и озеленения, необходим участок площадью 6857,9 кв. м, что соответствует площади испрашиваемого участка. Кроме того, в соответствии с пояснениями представителя общества "Спектр А" кемпинг фактически эксплуатируется и фактическое землепользование осуществляется в границах испрашиваемого участка.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание, что департаментом не представлено доказательств того, что для эксплуатации принадлежащего обществу объекта необходим участок иной площади, апелляционный суд пришел к выводу о том, что обществом "Спектр А" обоснована площадь испрашиваемого участка.

Судом апелляционной инстанции также установлено, 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.

Между тем 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.

Установив, что представленными в дело доказательствами обоснована площадь испрашиваемого участка, департаментом иного не доказано, апелляционный суд правомерно удовлетворил требования общества "Спектр А" 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: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Макаренко, д. 19в.

При этом в качестве устранения нарушений прав заявителя апелляционный суд обоснованно возложил на департамент обязанность в течение 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда принять решение о предоставлении в собственность обществу названного земельного участка.

Доводы департамента о том, что представленное обществом "Спектр А" заключение по обоснованию площади имеет существенные недочеты, общество не обосновало необходимость предоставления ему земельного участка площадью 6886 кв. м, были предметом исследования суда апелляционной инстанции и им дана надлежащая правовая оценка. Оснований для переоценки доказательств и сделанных судом на их основании выводов у суда кассационной инстанции не имеется ([ст. 286](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Ссылка департамента на отсутствие с его стороны бездействия судом кассационной инстанции не принимается, поскольку департаментом не представлено доказательств совершения им в установленные законом сроки всех необходимых действий по предоставлению обществу "Спектр А" испрашиваемого земельного участка.

Обстоятельства дела исследованы судом апелляционной инстанции полно и всесторонне, спор разрешен в соответствии с действующим законодательством, нарушений норм материального и процессуального права, являющихся в силу [ч. 4 ст. 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены обжалуемого судебного [акта](#), судом кассационной инстанции не установлено.

С учетом изложенного [постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда следует оставить в силе, кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

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

постановил:

[постановление](#) Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2013 по делу N А50-5527/2012 Арбитражного суда Пермского края оставить без изменения, кассационную жалобу Департамента земельных отношений администрации города Перми - без удовлетворения.

Председательствующий  
А.А.СТОЛЯРОВ

Судьи  
С.В.ЛАЗАРЕВ  
А.Ю.СМИРНОВ

---