



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда кассационной инстанции

г. Хабаровск

24 октября 2011 г.

№ Ф03-5155/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 17 октября 2011 г.

Полный текст постановления изготовлен 24 октября 2011 г.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в составе:

Председательствующего: Гребенщикова С.И.

Судей: Камалиевой Г.А., Яшкиной Е.К.

при участии

от ООО «Линком-Первая Морская»: Железный А.В., представитель по доверенности от 20.10.2010 б/н

от ООО «Линком-Вторая Морская»: Железный А.В., представитель по доверенности от 20.10.2010 б/н

от ООО «КЭН»: Железный А.В., представитель по доверенности от 20.10.2010 б/н

от ТУ ФАУГИ в Приморском крае: представитель не явился

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае

на постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2011

по делу № А51-17257/2010 Арбитражного суда Приморского края

Дело рассматривали: в суде первой инстанции судья Хвалько О.П., в апелляционном суде судьи Еремеева О.Ю., Алфёрова Н.В., Бац З.Д.

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Линком-Первая Морская», общества с ограниченной ответственностью «Линком-Вторая Морская», общества с ограниченной ответственностью «Компания по эксплуатации недвижимости»

к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае

заинтересованные лица: ГОУ ВПО «ВГУЭС», Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

об оспаривании бездействия и решений

Общество с ограниченной ответственностью «Линком-Первая Морская» (место нахождения: ул. Державина, 55, г. Владивосток, Приморский край, 690014; ОГРН 1062536051324), общество с ограниченной ответственностью «Линком-Вторая Морская» (место нахождения: ул. Державина, 55, г. Владивосток, Приморский край, 690014; ОГРН 1072536012317), общество с ограниченной ответственностью «Компания по эксплуатации недвижимости» (далее – ООО «КЭН»; место нахождения: ул. Державина, 55, г. Владивосток, Приморский край, 690014; ОГРН 1092536007112) обратились в Арбитражный суд Приморского края с заявлением (с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 АПК РФ) о признании незаконным бездействия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае (далее – Управление Росимущества; место нахождения: ул. Пологая, 21, г. Владивосток, Приморский край, 690091; ОГРН 1092540004424) по неосуществлению государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 1458 кв.м с кадастровым номером 25:28:020026:25, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административно-жилого здания, расположенного относительно ориентира административно-жилое здание (лит. А), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, д. 9, и обязанности Управления Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителей путем обращения за осуществлением государственной регистрации права собственности Российской Федерации на вышеназванный земельный участок.

Одновременно с этим заявители просили признать незаконным решение Управления Росимущества, оформленное письмом от 22.09.2010 №08-13384, об отказе в предоставлении ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» в общую долевую собственность спорного земельного участка и обязать Управление Росимущества принять решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» на земельный участок с кадастровым номером 25:28:020026:8 площадью 695 кв.м, расположенный относительно ориентира (участок находится примерно в 8 м от ориентира по направлению на север, адрес ориентира: г. Владивосток, ул. Бестужева, д.40), и на земельный участок с кадастровым номером 25:28:020026:9 площадью 685 кв.м, расположенный относительно ориентира (участок находится примерно в 15 м от ориентира по направлению на юго-восток, адрес ориентира: г. Владивосток, ул. Бестужева, д. 40) и о предоставлении заявителям в общую долевую собственность спорного земельного участка площадью 1458 кв.м с кадастровым номером 25:28:020026:25.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» (далее – ГОУ ВПО «ВГУЭС»; место нахождения: ул. Гоголя, 41, г. Владивосток, Приморский край, 690014; ОГРН 1022501308004) и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (место нахождения: пер. Никольский, 9, г. Москва, 109012; ОГРН 1087746829994).

Решением суда от 28.04.2011 в удовлетворении заявленных требований отказано. Суд первой инстанции счел, что заявители как сособственники объекта недвижимости, имеющие исключительное право на выкуп спорного земельного участка вопреки требованиям пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ не представили в Управление Росимущества полный пакет документов, предусмотренный Перечнем документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.10.2007 №370.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2011 решение от 28.04.2011 отменено, требования заявителей удовлетворены в полном объеме ввиду отсутствия предусмотренных Земельным кодексом РФ оснований для отказа в предоставлении спорного земельного участка сособственникам расположенного на нем объекта недвижимости. При этом апелляционный суд в порядке статей 36 Земельного кодекса РФ и статьи 201 АПК РФ возложил на Управление Росимущества обязанности по устранению нарушенных прав и законных интересов заявителей путем совершения требуемых ими действий.

В кассационной жалобе Управление Росимущества считает постановление апелляционного суда незаконным, необоснованным, принятым с неправильным применением норм материального права, в связи с чем просит его отменить и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В обоснование жалобы заявителем приведены доводы о том, что испрашиваемый ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» земельный участок сформирован из двух земельных участков, относящихся к федеральной собственности и предоставленных ГОУ ВПО «ВГУЭС» на праве постоянного (бессрочного) пользования. Поскольку право федеральной собственности на вновь сформированный земельный участок не зарегистрировано и право постоянного (бессрочного) пользования на ранее существовавшие участки не прекращено, Управление Росимущества полагает, что у него отсутствуют полномочия по распоряжению спорным земельным участком. При этом считает, что у арбитражных судов отсутствовали основания для применения статьи 552 ГК

РФ и статей 35, 36 Земельного кодекса РФ. Ссылается на внутриведомственные акты и письма, в силу которых решение о приватизации земельных участков принимается территориальным органом только по поручению Федерального агентства по управлению государственным имуществом. Кроме того, полагает невозможным исполнить обжалуемое постановление апелляционного суда ввиду нарушения порядка формирования спорного земельного участка и отсутствия правоустанавливающих документов на данный участок.

Отзывы на кассационную жалобу не поступили.

Представители Управления Росимущества и заинтересованных лиц, извещенных о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в том числе с учетом размещения необходимой информации на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет, в судебное заседание кассационной инстанции не явились.

Представитель ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Проверив законность обжалуемого постановления апелляционного суда, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа не усматривает предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для его отмены.

Как следует из материалов дела и установлено апелляционным судом, 07.05.2010 и 23.08.2010 ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» в порядке статей 35, 36 Земельного кодекса РФ и статей 3 (пункт 10), статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» обратились в Управление Росимущества с заявлениями о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования ГОУ ВПО «ВГУЭС» на земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:020026:8, 25:28:020026:9 и о предоставлении в общую долевую собственность земельного участка площадью 1458 кв.м с кадастровым номером 25:28:020026:25, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации административно-жилого здания, расположенного относительно ориентира административно-жилое здание (лит. А), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. 1 -я Морская, д. 9.

Заявление обществ обусловлено тем, что ранее ГОУ ВПО «ВГУЭС» постановлением администрации г.Владивостока от 04.06.2003 № 1265 (в редакции постановления от 18.03.2004 № 516) предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки в районе улиц 1 -я Морская – Бестужева в г. Владивостоке площадью 695 кв.м с кадастровым номером

25:28:020026:8 для строительства и дальнейшей эксплуатации административно-жилого здания и площадью 685 кв.м с кадастровым номером 25:28:020026:9 для благоустройства прилегающей территории.

Строительство здания на указанных земельных участках осуществлялось ГОУ ВПО «ВГУЭС» на условиях долевого строительства с привлечением в качестве инвестора ЗАО «Линком». В связи с последующей уступкой ГОУ ВПО «ВГУЭС» своей доли, право собственности на вновь построенный объект зарегистрировано за ЗАО «Линком» (свидетельство о государственной регистрации права серия 25-АА № 952791 от 03.12.2007).

После окончания строительства объекта недвижимости в 2008 году проведено межевание и получен кадастровый паспорт на единый земельный участок площадью 1458 кв.м, кадастровый номер 25:28:020026:25 для дальнейшей эксплуатации административно-жилого здания.

В настоящее время собственниками указанного здания являются ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «Компания по эксплуатации недвижимости» (свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2009 серии 25-АБ № 288259, № 288258, от 29.12.2009 серии 25-АБ № 309552, от 29.12.2009 серии 25-АБ № 309553 соответственно).

По результатам рассмотрения обращений Управление Росимущества в письмах от 16.07.2010 № 08-9370 и от 22.09.2010 № 08-13384 сообщило заявителям о невозможности решения вопроса о переоформлении прав на спорный земельный участок с кадастровым номером 25:28:020026:25, сославшись на отсутствие государственной регистрации права федеральной собственности на данный участок и непредоставление предусмотренных пунктом 3 статьи 53 Земельного кодекса РФ документов, необходимых для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования ГОУ ВПО «ВГУЭС».

Полагая, что у Управления Росимущества отсутствовали основания для отказа в переоформлении прав на спорный земельный участок, в том числе в прекращении права бессрочного пользования на земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:020026:8 и 25:28:020026:9 ГОУ ВПО «ВГУЭС», уклонении от регистрации права федеральной собственности на земельный участок с кадастровым номером 25:28:020026:25 и последующем его предоставлении в собственность заявителям, ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» обратились в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Согласно пункту 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. Право собственников зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на приобретение данных земельных участков предусмотрено положениями статьи 36 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 Земельного кодекса РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса РФ.

Следовательно, в случае отчуждения здания (сооружения) к покупателю одновременно с передачей права собственности на него переходит принадлежащее продавцу право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, даже в том случае, если приобретатель не является субъектом, которому земельный участок в соответствии со статьей 20 Земельного кодекса РФ может быть предоставлен на таком праве.

Приобретение этого права в силу закона лицами, не названными в статье 20 Земельного кодекса РФ, возлагает на них обязанность в установленном законом порядке выкупить земельный участок в собственность или заключить договор аренды в отношении этого участка (пункт 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11), и отказ предыдущего пользователя от права постоянного (бессрочного) пользования не требуется в связи с наличием в законе

императивных норм, предусматривающих переход прав на земельный участок к приобретателю объекта недвижимости, что является основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (подпункт 7 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса РФ).

Апелляционным судом установлено, что на территории испрашиваемого ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» в общую долевую собственность земельного участка площадью 1458 кв.м. с кадастровым номером 25:28:020026:25, местоположение установлено относительно ориентира административно-жилое здание (лит. А), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. 1 -я Морская, д. 9, расположено нежилое здание, в котором нежилые помещения принадлежат указанным обществам на праве собственности. Данные обстоятельства заявителем кассационной жалобы не оспариваются.

Границы испрашиваемого земельного участка сформированы с учетом требований статьи 33 Земельного кодекса РФ, месторасположения объектов недвижимости, прав смежных землепользователей и рельефа местности. Изменение площади общего земельного участка 1380 кв.м. (685 кв.м. + 695 кв.м.) на испрашиваемые заявителями 1458 кв.м. связано с уточнением описания местоположения границ земельного участка в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, в результате чего площадь спорного земельного участка увеличилась на величину, допустимую пунктом 1 части 5 статьи 27 Федерального закона № 221-ФЗ. Участок площадью 1458 кв.м. с кадастровым номером 25:28:020026:25 сформирован и поставлен на кадастровый учет. Нарушений прав третьих лиц при уточнении границ спорного земельного участка не выявлено.

В этой связи апелляционный суд пришел к правильному выводу о том, что право пользования землей под принадлежащими заявителям на праве собственности объектами недвижимости возникло у обществ в силу закона, следовательно, для оформления их прав на этот земельный участок в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса РФ, не требуется отказ ГОУ ВПО «ВГУЭС» от права постоянного (бессрочного) пользования на эти участки.

Соответственно, как правильно указано апелляционным судом, заявители обладают исключительным правом на приватизацию земельного участка, занятого этой недвижимостью и необходимого для ее использования, а отказ в приватизации земельного участка по формальному основанию несоответствия пакета документов требованиям пункта 3 статьи 53 Земельного кодекса РФ для целей решения вопроса о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования ГОУ ВПО «ВГУЭС» на земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:020026:8 и 25:28:020026:9 не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителей.

Спорный земельный участок в силу статьи 3.1. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» относится к федеральной собственности, что Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Приморскому краю, Федеральным агентством по управлению государственным имуществом не оспаривается.

Принимая во внимание, что одним из оснований для отказа в предоставлении заявителем испрашиваемого земельного участка послужило отсутствие зарегистрированного права федеральной собственности на него, апелляционный суд счел неправомерным уклонение Управления Росимущества от такой регистрации и обоснованно удовлетворил требования в данной части, признав бездействие ответчика незаконным, что положениям пункта 10 статьи 3 и статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ и правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 № 448/10, не противоречит.

Установив, что у Управления Росимущества отсутствовали законные основания для отказа в предоставлении ООО «Линком-Первая Морская», ООО «Линком-Вторая Морская», ООО «КЭН» в общую долевую собственность земельного участка площадью 1458 кв.м с кадастровым номером 25:28:020026:25, апелляционный, суд руководствуясь статьями 29, 36 Земельного кодекса РФ и частью 5 статьи 201 АПК РФ, также правомерно удовлетворил требования заявителей о понуждении Управления Росимущества осуществить государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок, принять решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования ГОУ ВПО «ВГУЭС» на земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:020026:8 и 25:28:020026:9, а также о предоставлении заявителям в общую долевую собственность испрашиваемого ими земельного участка площадью 1458 кв.м с кадастровым номером 25:28:020026:25.

Доводы кассационной жалобы приводились ответчиком при рассмотрении спора в суде апелляционной инстанции, рассматривались судом и обоснованно им отклонены как несостоятельные.

Ссылка заявителя кассационной жалобы на отсутствие оснований для применения статьи 552 ГК РФ и статей 35, 36 Земельного кодекса РФ судом кассационной инстанции отклоняется как основанная на ошибочном толковании данных правовых норм.

Нормы материального права применены апелляционным судом верно, нарушений норм процессуального права, в том числе влекущих безусловную отмену судебного акта, судом не допущено, поэтому обжалуемое постановление отмене, а кассационная жалоба удовлетворению, не подлежат.

Руководствуясь статьями 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа

П О С Т А Н О В И Л :

постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2011 по делу № А51-17257/2010 Арбитражного суда Приморского края оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

С.И. Гребенчиков

Судьи

Г.А. Камалиева

Е.К. Яшкина