

Одобрено на заседании  
Президиума Семнадцатого  
арбитражного апелляционного суда  
29.03.2007 г.

## **Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о землепользовании.**

**1. Процедура предварительного согласования места размещения объекта при предоставлении земельного участка исключает проведение торгов (конкурса, аукциона). Правило, установленное п.п. 3 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ, предусматривающее обязательное опубликование информации о передаче земельных участков без проведения торгов, применяется только при предоставлении участка без предварительного согласования места размещения объекта.**

### Дело № 17АП-1189/2006-ГК

Администрация городского поселения обратилась в Арбитражный суд Пермской области с иском о применении последствий недействительности ничтожной сделки – договора аренды земельного участка, заключенного между администрацией города и индивидуальным предпринимателем.

Из материалов дела усматривается, что предприниматель обратился в администрацию города с заявлением о выделении ему земельного участка для строительства магазина.

Администрацией города в газете опубликовано объявление о предоставлении в аренду земельных участков, в числе которых назван указанный земельный участок. Постановлением администрации утвержден акт выбора земельного участка и проект границ.

На основании постановления администрации города о предоставлении земельного участка в аренду между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды земельного участка.

Истец полагает, что земельный участок был предоставлен предпринимателю в нарушение действующего земельного законодательства без проведения торгов (п.п. 3 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ), на спорный земельный участок в предшествующий период претендовали также другие лица.

Решением суда исковые требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции в удовлетворении иска отказано в связи со следующим.

В соответствии со ст. 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием. При этом Земельным кодексом РФ для указанных случаев предусмотрены две различные процедуры предоставления земельных участков.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется на торгах.

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта, проведение работ по формированию земельного участка, государственный кадастровый учет и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Из материалов дела следует, что спорный земельный участок был предоставлен предпринимателю с предварительным согласованием места размещения объекта.

В силу п.п. 3 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса передача земельных участков без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков, если имеется только одна заявка; в остальных случаях необходимо проведение торгов.

Суд апелляционной инстанции указал, что данное правило установлено для случаев предоставления земельного участка по процедуре, не предусматривающей предварительное согласование места размещения объекта. Следовательно, указанное правило не подлежит применению в случае предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

Аналогичная позиция изложена в постановлении ФАС Московского округа от 05.03.2004 по делу № КА-А41/1018-04, постановлении ФАС Поволжского округа от 01.07.2004 по делу № А49-1440/04-204А, постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 27.06.2005 по делу № Ф08-2174/2005.

#### Дело № 17АП-132/2006-ГК

Прокурор обратился в Арбитражный суд Пермской области с заявлением о признании недействительным постановления администрации города о предоставлении ООО «Д» земельного участка.

Из материалов дела следует, что ООО «Д» направило в администрацию города заявление о выделении земельного участка. Информация о предстоящем предоставлении земельного участка была опубликована в газете. Постановлением администрации города обществу из земель поселений в аренду предоставлен земельный участок для строительства жилого дома.

Прокурор, полагая, что указанное постановление принято с нарушением действующего законодательства, обратился в суд с заявлением.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено, заявленные требования удовлетворены.

Судом установлено, что спорный земельный участок был предоставлен ООО «Д» без предварительного согласования места размещения объекта, поскольку акт о выборе земельного участка для строительства, утвержденный проект границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами выбора, решение о предварительном согласовании места размещения объекта в материалы дела не представлены.

Предоставление земельных участков в аренду для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), кроме тех случаев, которые указаны в п.п. 3 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ. Указанным пунктом статьи предусмотрено, что передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков, если имеется только одна заявка.

Опубликованная в газете информация о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства и строительстве объектов на территории города не может быть расценена как предварительная публикация о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов, поскольку не содержит необходимых сведений о его проведении. Кроме того, из материалов дела не следует, что администрация города принимала решение о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

Поскольку граждане и юридические лица не были информированы о намерении администрации города передать спорный земельный участок без проведения торгов, чем нарушены их права и законные интересы, заявление о признании недействительным постановления подлежит удовлетворению.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции (постановление от 01.11.2006 по делу № Ф09-9544/06-С6).

Аналогичное постановление принято Семнадцатым арбитражным апелляционным судом по делу № 17АП-30/2006-ГК.

## **2. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта не влечет последствий в виде обязательного предоставления земельного участка для строительства.**

### Дело № 17АП-354/2006-АК

ООО «Ф» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании незаконными решений администрации города об отказе в предоставлении земельного участка для строительства торгового центра.

Как следует из материалов дела, на основании постановления главы города обществу произведено предварительное согласование места размещения

торгового центра, после чего ООО «Ф» несколько раз обращалось в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка. Постановлением арбитражного суда по другому делу на администрацию возложена обязанность рассмотреть заявление ООО «Ф» о предоставлении земельного участка под строительство.

Администрация города, рассмотрев заявление, отказала обществу в предоставлении указанного земельного участка, в связи с тем, что к заявлению не приложена кадастровая карта.

В ответ на письмо общества, содержащего пояснения по поводу наличия кадастровой карты и просьбу принять решение о предоставлении земельного участка, администрация города отказала в его предоставлении ввиду истечения срока предварительного согласования места размещения объекта на данном земельном участке.

Решением арбитражного суда заявленные требования удовлетворены, оспариваемые решения об отказе в предоставлении земельного участка признаны незаконными.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда отменено, в удовлетворении заявления отказано.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что предоставление земельных участков для строительства осуществляется в установленном законом порядке, который, в том числе, предусматривает соблюдение установленных законом сроков, а также предоставление соответствующих документов.

Пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса РФ предусмотрена процедура предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта является одним из этапов указанной процедуры.

В соответствии с п. 8 ст. 31 Земельного кодекса РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка и действует в течение трех лет.

На основании п. 2 ст. 32 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган на основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Из анализа изложенных норм земельного законодательства следует, что выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта не влечет последствий в виде обязательного предоставления земельного участка для строительства.

Данное постановление оставлено в силе постановлением ФАС Уральского округа от 23.11.2006 по делу № Ф09-10540/06-С6.

Аналогичная позиция нашла отражение в постановлении ФАС Уральского округа от 10.07.2006 по делу № Ф09-5968/06-С6, постановлении ФАС Дальневосточного округа от 12.09.2006 по делу № Ф03-А59/06-1/2756.

**3. Комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства включает в обязательном порядке подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.**

Дело № 17АП-2181/2006-ГК

Управление Федеральной антимонопольной службы обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с заявлением о признании недействительным постановления администрации города о предоставлении обществу в аренду земельного участка, а также о признании недействительным договора аренды земельного участка.

Как следует из материалов дела, общество обратилось в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства многофункционального комплекса. Заместителем главы администрации утвержден акт выбора земельного участка.

Постановлением администрации города обществу предоставлен в аренду земельный участок для производства подготовительных работ жилого комплекса. На основании постановления между администрацией города и обществом заключен договор аренды.

Управление Федеральной антимонопольной службы, полагая, что земельный участок предоставлен обществу в нарушение действующего законодательства без проведения торгов в форме аукциона, обратилось в суд.

Решением арбитражного суда в удовлетворении заявленных требований отказано.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Пунктами 1, 2 ст. 30.2 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по благоустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования; земельные участки в таком случае предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Однако доказательств того, что спорный земельный участок предоставлен обществу для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в материалах дела не имеется. Суду не представлено данных о том, что при указанном строительстве требуется подготовка документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

Из изложенного следует, что земельный участок предоставлен обществу не для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а для производства работ по строительству конкретного объекта.

Имеющиеся в материалах дела доказательства свидетельствуют о том, что предоставление спорного земельного участка производилось с предварительным согласованием места размещения объекта. Таким образом, нарушения требований ст. 30.2 Земельного кодекса РФ при принятии оспариваемого постановления и заключении договора аренды земельного участка допущено не было.

Поскольку правоотношения по предоставлению земельного участка для строительства жилого комплекса возникли до введения в действие ст. 30.1 Земельного кодекса РФ, требования указанной статьи о необходимости проведения аукциона применены быть не могут.

Аналогичная точка зрения изложена в постановлениях ФАС Уральского округа от 03.10.2006 по делу № Ф09-8017/06-С6, от 27.09.2006 по делу № Ф09-8011/06-С6, от 10.07.2006 по делу № Ф09-5968/06-С6, в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 04.10.2006 по делу № А43-45702/2005-43-732.

Так, в постановлении по делу № А43-45702/2005-43-732 Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа отметил, что ст. 30.2 Земельного кодекса РФ не подлежит применению к правоотношениям по предоставлению земельного участка для производства подготовительных работ, поскольку в данном случае указанные работы не являются комплексным освоением земельного участка, так как не предполагают строительства дорог, инженерных сетей и коммуникаций, объектов социальной сферы и тому подобное.

В постановлениях ФАС Уральского округа от 27.09.2006 по делу № Ф09-8007/06-С6, от 25.09.2006 по делу № Ф09-8024/06-С6 указано, что заявителем не представлены доказательства того, что предполагается именно комплексная застройка, и не заявлено ходатайство о проведении соответствующей экспертизы.

**4. Если предыдущим собственником недвижимого имущества при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором это имущество расположено, был сделан выбор в пользу аренды земельного участка, последующий собственник утрачивает право на выкуп указанного земельного участка в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ.**

Дело №17АП-2023/2006-ГК

ОАО «П» обратилось в Арбитражный суд Пермской области с заявлением о признании незаконным отказа Департамента имущественных отношений в предоставлении в собственность обществу земельного участка.

Как следует из материалов дела, ОАО «П» приобрело у ООО «С» объект недвижимости – административное здание, после чего обратилось в

Департамент имущественных отношений с заявкой на приватизацию земельного участка, на котором находится указанное здание.

Департамент сообщил, что им не может быть принято решение о предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка, поскольку указанный участок был передан в аренду предыдущему собственнику здания – ООО «С».

Не согласившись с отказом департамента в предоставлении земельного участка в собственность, ОАО «П» обратилось в арбитражный суд.

Решением суда в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменения в связи со следующим.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом РФ.

Таким образом, собственник недвижимости вправе выкупить земельный участок или арендовать его.

На основании п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», если договор аренды земельного участка заключен собственником расположенного на нем объекта недвижимости после введения в действие Земельного кодекса РФ, то в связи с тем, что собственник недвижимости реализовал свое исключительное право приватизации или аренды путем заключения договора аренды земельного участка, тот утрачивает право выкупа земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ.

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, занятого зданием, строением сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях, что и прежний собственник (п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11).

Поскольку предыдущим собственником здания был сделан выбор в пользу аренды земельного участка, суд пришел к выводу, что право на выкуп этого земельного участка в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 36 Земельного кодекса, утрачено.

**5. Для собственников объектов движимого имущества земельным законодательством не установлено исключительного права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, находящихся под указанными объектами.**

Дело № 17АП-1884/2006-ГК

Предприниматель А. обратился в Арбитражный суд Пермской области с заявлением о признании недействительным ненормативного акта – письма

администрации района об отказе в продлении договора аренды земельного участка, о признании за предпринимателем исключительного права на аренду земельного участка, а также об обязанности администрации района подготовить проект договора аренды земельного участка для государственной регистрации.

Из материалов дела следует, что постановлением администрации района предпринимателю в краткосрочную аренду был предоставлен земельный участок, расположенный под торговым киоском. Во исполнения указанного постановления между администрацией района и предпринимателем был заключен договор на краткосрочную аренду земельного участка.

В ответ на обращение предпринимателя с заявлением о продлении срока действия договора аренды администрация направила ему письмо об отказе в продлении договора.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что в соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ исключительное право на аренду земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений.

Под зданием, строением, сооружением понимаются объекты недвижимого имущества, то есть те объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (ст. 130 ГК РФ).

На спорном земельном участке расположен принадлежащий предпринимателю щитовой торговый киоск. В соответствии с положением о предоставлении незастроенных земельных участков физическим и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, утвержденным Указом Губернатора Пермской области, киоски относятся к временным (некапитальным) объектам мелкорозничной торговли. Поскольку щитовой киоск объектом недвижимого имущества не является, суд пришел к выводу, что п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ не может быть применен к рассматриваемым правоотношениям.

Аналогичная позиция содержится в постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.07.2006 по делу № А23-24437/05-Ф02-3730/06-С1, в постановлении ФАС Московского округа от 04.10.2005 по делу № КГ-А41/9448-05, постановлении ФАС Дальневосточного округа от 07.06.2004 по делу № Ф03-А49/04-1-1275.

**6. Вариант 1: Действия землепользователя, направленные на переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком путем заключения договора аренды, не могут расцениваться как**



**отказ от данного права, если договор аренды является незаключенным или недействительным.<sup>1</sup>**

Дело № 17АП-2100/2006-ГК

ООО «М» обратилось в Арбитражный суд Пермской области с заявлением о признании незаконными изложенных в письме администрации муниципального района оснований отказа в выкупе земельного участка.

Решением арбитражного суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Не оспаривая резолютивную часть решения, заявитель не согласился с суждением суда первой инстанции о том, что ООО «М» отказалось от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции изменено, из мотивировочной части решения исключен указанный вывод суда.

Как следует из материалов дела, за правопродшественником заявителя постановлением администрации района было закреплено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на основании указанного постановления выдан акт на право пользования землей.

После произведенной реорганизации ООО «М» обратилось к главе района с письмом о проведении перерегистрации землепользования на правопреемника.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса РФ» юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность.

Постановлением главы района земельный участок закреплен за ООО «М» на праве аренды, во исполнение постановления между администрацией района и ООО «М» подписан договор аренды.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что ООО «М» отказалось от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком путем заключения договора аренды.

Не согласившись с данным суждением, суд апелляционной инстанции указал, что на основании п. 1 ст. 45 Земельного кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 Земельного кодекса.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что ООО «М» отказалось от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Заключение договора аренды было осуществлено во исполнение

---

<sup>1</sup> По п. 6 обзора на основании Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.03.2007 № 5 направлен запрос в ВАС РФ.

требований законодательства в целях переоформления прав на земельный участок, следовательно, его заключение нельзя расценивать как отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Вступившим в законную силу решением арбитражного суда по другому делу договор аренды земельного участка признан незаключенным.

На основании изложенного судом апелляционной инстанции из мотивировочной части решения суда по данному делу исключено суждение о том, что заявитель отказался от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Постановлением ФАС Уральского округа от 05.02.2007 по делу № Ф09-11894/06-С6 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Данная позиция нашла также отражение в постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.01.2006 по делу № А19-10830/05-26-Ф02-7081/05-С2.

**Вариант 2: Действия землепользователя, направленные на переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком путем заключения договора аренды, влекут утрату лицом права постоянного (бессрочного) пользования и в том случае, если договор аренды является незаключенным или недействительным.**

Данная позиция нашла отражение в постановлении ФАС Уральского округа от 09.08.2005 по делу № Ф09-2476/05-С6.

Департамент имущественных отношений обратился в Арбитражный суд Пермской области с иском к обществу о взыскании неосновательного обогащения за использование земельных участков.

Из материалов дела следует, что общество приобрело право собственности на предприятие как имущественный комплекс. Земельный участок, занятый предприятием и необходимый для его использования, был предоставлен предыдущему собственнику предприятия в постоянное (бессрочное) пользование. Общество обратилось в департамент имущественных отношений с заявкой на предоставление земельного участка в аренду. На основании распоряжения департамента обществу переданы в аренду спорные земельные участки в соответствии с актами приема-передачи. Договор аренды заключен не был.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований о взыскании неосновательного обогащения, указав при этом, что общество использует спорные земельный участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, которое оно приобрело в силу ст. 35 Земельного кодекса РФ. Срок для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования не истек, а договор аренды не заключен.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения постановлением суда кассационной инстанции, решение отменено, исковые требования удовлетворены на основании следующего.

Направив в адрес департамента заявку на предоставление в аренду земельного участка и подписав акты приема-передачи, общество выразило свое желание принять и приняло спорные земельные участки в аренду, реализовав право, предоставленное ему п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

Довод общества о принадлежности ему земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования судом апелляционной и кассационной инстанций отклонен, так как государственная регистрация данного права не произведена. Таким образом, общество использует спорные земельные участки без установленных законом оснований.

**7. В случае продажи объектов недвижимости право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, занятым объектами недвижимости и необходимым для их использования, переходит от продавца к покупателю.**

Дело № 17АП-603/2006-ГК

Гаражно-строительный кооператив обратился в Арбитражный суд Пермской области с заявлением о признании незаконным постановления администрации города.

Как следует из материалов дела, решением исполкома совета народных депутатов кооперативу был отведен земельный участок, застроенный индивидуальными гаражами, под фактическое пользование. На основании указанного решения кооперативу выдан акт о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка.

В соответствии с заключенными с гражданами (бывшими членами кооператива) договорами купли-продажи, все гаражи, расположенные на отведенном кооперативу земельном участке, приобретены ООО «П», переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке. Иных строений на земельном участке нет.

Постановлением администрации города указанный земельный участок предоставлен ООО «П» в аренду под строительство комплекса жилых домов со сносом существующих строений. Этим же постановлением признано утратившим силу решение исполкома в части отвода земельного участка кооперативу.

Гаражно-строительный кооператив считает, что постановление администрации в части признания утратившим силу указанного решения исполкома принято с нарушением требований ст.ст. 35, 45 Земельного кодекса РФ, в связи с чем и обратился в суд.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменения в связи со следующим.

В соответствии с п. 13 Постановления пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением законодательства о

землепользовании» при продаже недвижимости, 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 (п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 ГК РФ). В силу указанных норм покупатель недвижимости вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности. Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 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 объекта недвижимости (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

Земельный участок отводился кооперативу под фактическое пользование гаражами. В связи с заключением договоров купли-продажи пользование гаражами всеми членами кооператива прекращено. Следовательно, право пользования спорным земельным участком в силу прямого указания закона перешло к ООО «П» (покупателю гаражей). На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, что постановление администрации города в части признания утратившим силу решения исполкома об отводе земельного участка ГСК не противоречит действующему законодательству.

Аналогичная позиция нашла отражение в постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 26.12.2005 по делу № Ф04-9189/2005(18123-А46-38). При этом суд кассационной инстанции указал, что ст. 35 Земельного кодекса РФ определены правила перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение вне зависимости от воли сторон.

**8. При расчете базовых размеров арендной платы за пользование земельными участками коэффициент видов использования земель и категорий арендаторов определяется с учетом фактического вида использования земельного участка.**

#### Дело № 17АП-2912/2006-ГК

Администрация муниципального района обратилась в Арбитражный суд Пермской области с иском о взыскании с общества неосновательного обогащения за пользование земельным участком и процентов.

Как следует из материалов дела, ответчику на основании договора передано в безвозмездное пользование здание. Распоряжением главы местного самоуправления прекращено принадлежащее предыдущему собственнику здания право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, указанный участок предоставлен в аренду ответчику для создания культурно-социального центра и организации досуга населения города. Во исполнение распоряжения стороны подписали договор аренды земельного участка. Поскольку срок аренды земельного участка превышал один год, но договор не был зарегистрирован в установленном порядке, он является незаключенным.

Поскольку ответчик использовал земельный участок и не вносил платы за пользование, истец обратился в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения.

Удовлетворяя исковые требования в полном объеме, суд первой инстанции при расчете базового размера арендной платы с учетом Указа Губернатора Пермской области от 08.09.2003 № 174 применил коэффициент видов использования земель и категорий арендаторов (К1), равный 18, установленный для игорного бизнеса, казино, ночных клубов, видеосалонов, компьютерных клубов, развлекательных центров, залов игровых автоматов, так как указанные виды деятельности оговорены сторонами в договоре аренды земельного участка.

Изменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что условия незаключенного договора аренды не могут применяться при разрешении настоящего спора.

В соответствии с Указом Губернатора Пермской области от 08.09.2003 № 174 К1 следует определять по разрешенному использованию земельного участка. Распоряжением главы местного самоуправления установлено, что земельный участок предоставляется ответчику для создания культурно-социального центра и организации досуга населения, что относится к «прочим» видам использования, К1 для которых равен 3.

Однако актом проверки от 14.06.2005 установлено, что в здании, расположенном на указанном земельном участке, работает компьютерный клуб, игровые автоматы, кинозал. Следовательно, с учетом фактического вида использования земельного участка, с 14.06.2005 при исчислении неосновательного обогащения необходимо применять К1, равный 18.

В постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 16.06.2005 по делу №А39-5308/2004-195/17 содержится аналогичная позиция: смысл решения органа местного самоуправления, которым утверждены коэффициенты для расчета арендной платы, состоит в том, что коэффициенты при расчете применяются в зависимости от того, в каких целях фактически используется земельный участок и какая именно деятельность осуществляется в здании с использованием земельного участка, предоставленного для эксплуатации этого здания.

**9. Установление частного земельного сервитута актом органа местного самоуправления действующим законодательством не предусмотрено.**

Дело № 17АП-1627/2006-ГК

Потребительское общество обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с заявлением о признании недействительным постановления администрации муниципального образования об установлении гражданину К. права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком.

Из материалов дела следует, что постановлением администрации муниципального образования в пользу К. установлено право ограниченного пользования (сервитут) на часть земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании потребительского общества, для прохода и проезда к зданию фермерского пункта.

Решением суда заявление удовлетворено.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды обеих инстанций пришли к выводу, что данный сервитут в силу ст. 23 Земельного кодекса РФ является частным, поскольку установлен в интересах конкретного лица, а не для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

В соответствии с п. 1 ст. 23 Земельного кодекса РФ вопросы установления частных земельных сервитутов регулируются гражданским законодательством.

На основании ст. 274 ГК РФ собственник земельного участка может требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним земельным участком. При этом частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установление сервитута, и собственником соседнего участка, при недостижении соглашения об установлении либо об условиях сервитута спор разрешается судом.

Следовательно, установление частного сервитута актом органа местного самоуправления противоречит требованиям ст. 274 ГК РФ.

Данная позиция отражена также в постановлении ФАС Поволжского округа от 15.09.2004 по делу № А72-1532/03-И75.

**10. Вариант 1: Решение об утверждении землеустроительного дела в форме резолюции «утверждаю» не является ненормативным правовым актом.**

Дело № 17АП-447/07-ГК

ООО «Л» обратилось в Арбитражный суд Пермской области с заявлением о признании недействительным решения председателя районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству об утверждении материалов землеустроительного дела по межеванию земельного участка ООО «К» на основании ст. 198 АПК РФ.

Как усматривается из материалов дела, на собрании собственников земельных долей дольщики дали согласие на выделение ООО «К» в натуре земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, не определив его местоположение. Администрация района приняла постановление об утверждении проекта границ земельного участка, которым обязала ООО «К» оформить межевое дело.

ООО «Л», полагая, что межеванием нарушены его права как собственника объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, и участника долевой собственности, обратилось в арбитражный суд.

Решением суда в удовлетворении заявленных требований отказано.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Под ненормативными правовыми актами, которые могут быть обжалованы в порядке ст. 198 АПК РФ, понимаются правовые акты, содержащие индивидуальные предписания, направленные на установление, изменение или отмену прав и обязанностей конкретных лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Под обжалуемым актом заявитель понимает резолюцию «утверждаю» председателя комитета на титульном листе землеустроительного дела. Однако землеустроительное дело, включающее в себя документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы, не порождает и не прекращает прав на земельные участки, поэтому не может быть отнесено к ненормативному правовому акту.

Действия землеустроителей в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 69 Земельного кодекса РФ, заявитель не обжаловал.

Суд апелляционной инстанции указал также, что споры о местоположении земельного участка могут разрешаться с использованием согласительных процедур (ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п.п. 13, 22 Методических рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей, одобренных Научно-техническим советом Минсельхоза РФ от 23.01.2003), а в случае несогласия с рекомендациями согласительной комиссии – в суде. Однако в указанном порядке спор о местоположении выделяемого земельного участка не разрешался.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для признания недействительным утверждения землеустроительного дела.

Аналогичный подход содержится в постановлении ФАС Поволжского округа от 07.09.2006 по делу № А55-21058/05. Суд кассационной инстанции указал, что по смыслу ст. 26 ФЗ «О землеустройстве» в судебном порядке могут быть обжалованы конкретные действия по проведению землеустройства, а не утверждение землеустроительной документации, которая включает ряд документов, полученных в результате проведения землеустройства.

**Вариант 2: Решение об утверждении землеустроительного дела в форме резолюции «утверждаю» является ненормативным правовым актом.**

Данная позиция нашла отражение в постановлении ФАС Уральского округа от 28.09.2005 по делу № Ф09-433/05-С6.

Суд кассационной инстанции оставил в силе судебные акты первой и апелляционной инстанций о признании недействительным решения руководителя комитета по землеустройству по утверждению материалов межевания в форме надписи «утверждаю» в акте государственного контроля и приемки межевого дела, поскольку при проведении межевания не было произведено согласование с соседними землепользователями. При этом суд кассационной инстанции поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что оспариваемое решение является ненормативным актом.