



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3573/09

Москва

21 июля 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного  
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В.,  
Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А.,  
Осиповой Н.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление Государственного комитета Псковской  
области по имущественным отношениям о пересмотре в порядке  
надзора решения Арбитражного суда Псковской области от 11.07.2008 по  
делу № А52-1335/2008, постановления Четырнадцатого арбитражного  
апелляционного суда от 08.09.2008 и постановления Федерального  
арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.12.2008 по тому же  
делу.

В заседании приняли участие представители закрытого акционерного общества «Центральный рынок» (заявителя по делу) – Сидорова И.Н., Терентьева Л.П.

Заслушав и обсудив доклад судьи Осиповой Н.В. и объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

ЗАО «Центральный рынок» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Псковской области с заявлением о признании недействительным отказа Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям (далее – комитет) в предоставлении в собственность общества земельного участка площадью 18 380,96 кв. метра, кадастровый номер 60:27:010310:0034, расположенного по адресу: г. Псков, ул. Воровского, д. 6, и об обязанности комитета издать распорядительный акт о предоставлении обществу за плату права собственности на указанный земельный участок.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пскова.

Решением Арбитражного суда Псковской области от 11.07.2008 требования общества удовлетворены.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 24.12.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов

комитет просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оставить эти судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя общества, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Общество является собственником объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Псков, ул. Воровского, д. 6. Право собственности на указанные объекты подтверждено свидетельствами о регистрации права от 01.12.2003 серии 60-АЖ 101412, от 01.12.2003 серии 60-АЖ 101413, от 01.12.2003 серии 60-АЖ 101416, от 15.12.2003 серии 60-АЖ 101426, от 21.09.2005 серии 60-АЖ 232870.

Названные объекты недвижимости расположены на земельном участке площадью 18 380,96 кв. метра с кадастровым номером 60:27:010310:34, право постоянного (бессрочного) пользования которым подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 17.01.2007 серии 60-АЖ 282393.

Спорный земельный участок входит в границы территории памятника археологии «Культурный слой г. Пскова в пределах стен Окольного города» (VIII – XVII вв.), который постановлением Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 включен в перечень памятников культуры, подлежащих охране как памятники государственного значения.

Заявление общества о приобретении земельного участка в собственность, поданное им в порядке переоформления имеющегося права постоянного (бессрочного) пользования землей как собственником объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке, отклонено письмом комитета от 18.03.2008 № 1/4-1053 со ссылкой на

то, что участок расположен в границах зоны охраны объекта культурного наследия, а потому отнесен к землям, ограниченным в обороте, и не подлежит передаче в частную собственность.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс), если иное не установлено федеральными законами, собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков, на которых расположены указанные здания, строения, сооружения. Это право осуществляется в порядке и на условиях, установленных Кодексом и федеральными законами.

Согласно статье 5 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах культурного наследия) земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и данным Законом.

Исходя из статей 94, 99 Земельного кодекса земли историко-культурного назначения, в том числе занятые объектами археологического наследия, являются землями особо охраняемых территорий. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. На отдельных землях историко-культурного назначения может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

Согласно пункту 4 части 5 статьи 27 Земельного кодекса находящиеся в государственной или муниципальной собственности

земельные участки, занятые объектами археологического наследия, ограничиваются в обороте.

В силу пункта 4 статьи 28 Кодекса не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте, если федеральным законодательством разрешено такое предоставление.

Согласно статье 49 Закона об объектах культурного наследия объекты археологического наследия находятся в государственной собственности; гражданский оборот такого объекта и земельного участка, в пределах которого он располагается, осуществляется отдельно. Собственник либо пользователь земельного участка, в пределах которого имеется объект археологического наследия, владеет, пользуется и распоряжается этим земельным участком с соблюдением условий, установленных названным Законом для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Порядок использования объекта археологического наследия и земельного участка, в пределах которого он располагается, определяется в соответствии со статьями 48 – 56 Закона об объектах культурного наследия (в редакции Федерального закона от 14.07.2008 № 118-ФЗ).

Поскольку спорный земельный участок из хозяйственного использования не изъят и законодательство не содержит запрета на оборот таких земельных участков, комитет необоснованно отказал в передаче в собственность обществу данного земельного участка, а у судов отсутствовали правовые основания для отказа в удовлетворении заявленных обществом требований.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Псковской области от 11.07.2008 по делу № А52-1335/2008, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.12.2008 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов